

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

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

Enquête publique du 9 janvier au 9 février 2013

Rapport du commissaire-enquêteur

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

Joinville, le 6 03 2013

jacques dauphin@yahoo.fr – t. 06 68 67 09 36

lenquetc@ferollesattilly

1-CADRE JURIDIQUE

Dans son arrêté municipal du 19 décembre 2012, le maire de Férolles-Attilly a prescrit l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune, en référence:

- au code de l'urbanisme (notamment articles L 123-1 et R 129-19)
- à la loi du 12 juillet 1983 portant sur l'amélioration des relations entre l'administration et le public, la démocratisation des enquêtes et la protection de l'environnement
- à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement
- au décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique
- à la délibération du conseil municipal n°11 19151 prescrivant l'élaboration du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation.

2-OBJET DE L'ENQUETE ET CONTEXTE

21.Préambule et objet

La ville de Férolles-Attilly, en Seine-et-Marne, se situe à quelques vingt-cinq km au sud-est de Paris, à proximité des nationales 4 et 104 (*francilienne*), en frange du plateau de Brie. Au sud d' Ozoir-la-Ferrières et au nord de Brie-Comte-Robert, son territoire est irrigué par les rus de La Ménagerie et du Réveillon. Largement boisé sur sa partie nord (Bois de Beaurouse et d'Attilly), il s'étend sur 1280 ha et reste à dominante agricole.

Cette commune accueille près de 1200 habitants répartis sur différents pôles urbains: le bourg, deux lotissements des années 70 (les Clos au nord-ouest) et des hameaux dont:

- Attilly, à l'est (autour d'une ferme et d'un château),
- Forcilles, au sud (centre médical, centre équestre, crèche intercommunale).

L'essentiel de l'urbanisation des dernières décennies s'est réalisée sous forme pavillonnaire.

Au nord-est de la commune, à proximité du Bois d'Attilly, se trouvent:

- le parc zoologique (dit d'Ozoir-La-Ferrières),
- une petite zone d'activités de près de 2 ha,
- le site réaménagé d'un ancien centre d'enfouissement de déchets.

L'école communale se situe au nord-ouest du territoire, à proximité des Clos.

Le Plan d'Occupation des Sols de Férolles-Attilly avait été approuvé en 1985, modifié puis révisé (1991 et 2000) notamment pour permettre l'extension du centre médical de Forcilles et adapter le règlement .

La mise en révision totale du P.O.S., prescrite en 2011, entraîne sa transformation en P.L.U. et vise à favoriser une urbanisation nouvelle pour:

- conforter la vocation résidentielle de la commune et diversifier l'offre de logements et

mieux répondre à la demande locale,

-restructurer la partie est du bourg, avec la création d'une place publique et l'acquisition d'un parc,

- permettre la création d'équipements et de commerces,

-mieux relier les équipements publics, le bourg et les Clos,

Le P.L.U. devrait en outre favoriser :

-la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine local,

-le développement de l'activité économique, et la préservation du potentiel agricole.

Ces orientations sont traduites notamment par la création de 2 secteurs d'urbanisation nouvelle :

. au nord-ouest du territoire communal, avec l'accueil de 400 logements,

. en continuité ouest du bourg avec 20 logements.

2.2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly a été établi avec le concours du Cabinet DUTERTRE & ASSOCIES (77 950 VOISENON) et comporte les pièces suivantes:

-délibération du conseil municipal et arrêté prescrivant l'enquête,

-avis des personnes publiques associées, avis de l'Etat,

-bilan de la concertation

-note de présentation de l'enquête publique

-le dossier P.L.U. :

.rapport de présentation,

.Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

.Orientations d' Aménagement et de Programmation,

.plans de zonage,

.règlement,

.servitudes, emplacements réservés,annexes sanitaires, autres annexes.

3-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 désignation d'un commissaire-enquêteur

Ayant visé:

la lettre par laquelle le maire de Férolles-Attilly a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du *Plan Local d'Urbanisme* de cette commune,

-le code de l'environnement,

-le code de l'urbanisme et notamment les articles 123-2 et 7,

par décision n° E12 000181/77, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Jacques Dauphin, demeurant 7 square de Presles à Joinville-le-Pont, pour procéder à l'enquête mentionnée ci-dessus.

3.2 Modalités de l'enquête

Par arrêté du 19 décembre 2012, le maire de Férolles-Attilly a organisé l'enquête. Celle-ci a débuté le 9 janvier, pour se terminer le 9 février 2013, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'élaboration du P.L.U., ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans les locaux de la mairie de cette commune.

En application de l'arrêté du maire, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans ces locaux, les:

- mercredi 9 janvier de 14 à 17h30,
- samedi 19 janvier, de 9 à 12 heures,
- vendredi 25 janvier, de 14h30 à 18h30,
- samedi 9 février, de 9 à 12 heures.

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture des services communaux. Les locaux mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour recevoir le public étaient appropriés. Le public a pu prendre connaissance du dossier et s'entretenir avec le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a, par ailleurs, participé à différents échanges et réunions avec les élus et les services municipaux, notamment le 18 décembre, avant le début de l'enquête, et le 18 février lors de la remise du procès-verbal des observations, avec:

- M. E.GIZOLME, Maire,
 - Mmc POUX, service de l'urbanisme,
 - Mme G. DUTERTRE, prestataire pour l'étude du P.L.U. et sa collaboratrice,
 - M. C.POUEY suppléant au commissaire-enquêteur
- et à l'occasion des demi-journées de permanences, avec les élus (M. le Maire, M. AUGENDRE maire-adjoint) et les services.

3.3 Information du public

La *publicité légale* a été effectuée dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales:

- ° *Le Parisien (édition Seine-et-Marne)* les 21 12 2012 et 9 01 2013,
- ° *La Marne (édition Seine-et-Marne)* les 24 12 2012 et 14 01 2013.

Différentes *vérifications des affichages* ont été faites au cours de l'enquête, et notamment sur les secteurs suivants:

- abords de la mairie,
- angle D 51 et D 354,
- lotissements des Clos,

Ces affichages étaient visibles et explicites.

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée sur le site internet de la mairie et sur le bulletin municipal « Férolles-Attilly notre village ».

3.4 Visite des lieux

Nous avons parcouru le territoire communal à plusieurs reprises, et en particulier sur les secteurs suivants:

- bourg et abords,
- secteur de l'église (avec M.G. RIVIER, président de l'association d'environnement du Réveillon)
- Clos, hameaux,
- abords du parc zoologique.

Ces visites ont permis de mieux apprécier l'impact des évolutions envisagées et les attentes des habitants qui se sont exprimés au cours de l'enquête.

3.5 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Les échanges avec les élus ont permis de préciser certains points. Les services de la Ville et les élus ont aimablement communiqué les documents demandés et répondu à nos questions.

Les locaux étaient adaptés. Le nombre des permanences (4), les horaires proposés, l'affichage, les documents mis à disposition, ont permis l'information du public. Dans ces conditions, il n'a pas été jugé utile de prolonger la durée de l'enquête.

3.6 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le dernier jour, en application de l'arrêté du 19 décembre 2012 la prescrivant, par le commissaire-enquêteur.

4. ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

Le Plan d'Occupation des Sols, élaboré en 1985, avait été modifié, notamment pour permettre l'extension du centre médical de Forcilles et adapter le règlement de différentes zones. Ce P.O.S. avait fait l'objet d'une première révision en 2000. La mise en révision totale du P.O.S., prescrite par le conseil municipal le 4 février 2011 vaut élaboration d'un Plan

Local d'Urbanisme.

L'élaboration du P.L.U. vise notamment à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation et à accueillir une population nouvelle.

4.1 Contexte

Situé à l'ouest du plateau calcaire de la Brie française, cette commune, issue de l'ancienne réunion de Férolles et d'Attilly, s'étend sur 1280 ha. L'agriculture, les espaces naturels et forestiers y occupent près de 90% de ce territoire. Les sols limoneux y sont favorables à la céréaliculture.

Le territoire est structuré par les vallées du Réveillon et de la Ménagerie qui constituent son réseau hydrographique.

L'agriculture, avec 5 exploitations, gère une large part de ce territoire.

Les espaces boisés les plus importants, ceux de Beurose et d'Attilly, se situent au nord de la commune. Une ancienne décharge, aménagée, gérée par la SITA, jouxte sur sa partie sud, le bois d'Attilly.

Une cinquantaine de mares subsistent; la présence de tulipes botaniques a été repérée sur le territoire.

La population communale, qui était de 340 habitants en 1968, a plus que doublée dans les années 1970 avec les lotissements des Clos-180 logements créés sur la commune- passant alors à 950 personnes. Depuis 1980, des petits lotissements ont été réalisés: le dernier, en cours, au sud du bourg, concerne 22 pavillons.

A l'origine, l'urbanisation s'est réalisée sur le bourg sous forme de village-rue et sur les hameaux, autour des sièges d'exploitation.

La population est largement d'âge moyen avec enfants.

Les activités économiques sur la commune, hormis l'agriculture, concernent:

-le centre médical de Forcilles qui emploie 650 salariés permanents. Sur cet hameau coexistent également une crèche intercommunale et un centre équestre,

-le parc zoologique du Bois d'Attilly,

-une petite zone d'activités(dépôts et engins de travaux publics) sur 2 ha (une dizaine de salariés),

-le golf intercommunal (Lésigny, Férolles, Servon) réalisé sur d'anciennes terres de la Caisse des dépôts et consignations, qui s'étend sur près de 28 ha du territoire communal.

Férolles-Attilly fait partie de la communauté de communes des « Portes Briardes entre Ville et Forêts ».

4.2 Les objectifs du P.L.U.

Le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. souligne la volonté:

-de conforter la vocation résidentielle de la commune, en rééquilibrant l'offre de logements,

- de soutenir le développement des activités économiques,
- d' améliorer les conditions de déplacement,
- de préserver les qualités environnementales et paysagères, ainsi que la valorisation du patrimoine local.

Ces orientations sont traduites dans le P.L.U.:

- par l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs (d'une réceptivité totale de 420 logements), afin de
 - .rapprocher les pôles bâtis du bourg
 - .offrir plus de mixité sociale
 - .permettre la création de commerces et d'équipements et réaliser une place publique à l'ouest du bourg,
- en favorisant l'évolution du hameau de Forcilles (pôle d'emploi) et de la zone d'activités située à proximité du parc zoologique, au nord-est de la commune,
- par le maintien d'une continuité écologique reliant le Bois de Beurosc et le secteur boisé ouest/sud-ouest du bourg,
- par la préservation des éléments d'intérêt écologique, paysager et patrimoniaux de la commune,
- par l'établissement de liaisons douces liant les pôles urbanisés et par des aménagements de voiries.

4.3 L'ouverture à l'urbanisation

Deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation et bénéficient d'orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

- la zone AUa (secteur des Grimpairiaux) contigue au bourg de Férolles et dans le prolongement de l'église Saint-Germain, pour l'accueil d'une vingtaine de logements sur 1,1 ha,
- la zone AUb (secteur de l'Orme Maroto), au nord du bourg, entre la D51 et la voie communale 3, avec une réceptivité de 400 logements.

Zone AUa : Ce projet conduit au déclassement de près de 1 ha d'espace boisé. En contrepartie, 10 ha du parc boisé du château de la Barre seront rétrocédés à la commune. La réalisation de cette urbanisation (R+1+c) devrait permettre la création d'une place publique en prolongement de la Grande-Rue et l'aménagement des abords de l'église. Activités libérales et services pourront y être accueillis.

Zone AUb : Ce projet concerne des terres aujourd'hui agricoles et se situe en prolongement de l'ensemble du Clos Prieur. Il ménage toutefois une transition avec cette urbanisation en créant, en frange de la station d'interconnexion de gaz, une zone réservée à des équipements de loisirs, aménagements paysagers. 10% des nouveaux logements devraient être à caractère social.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Frange Ouest du Plateau de Brie prévoit la réalisation de cette urbanisation sur une durée de dix ans.

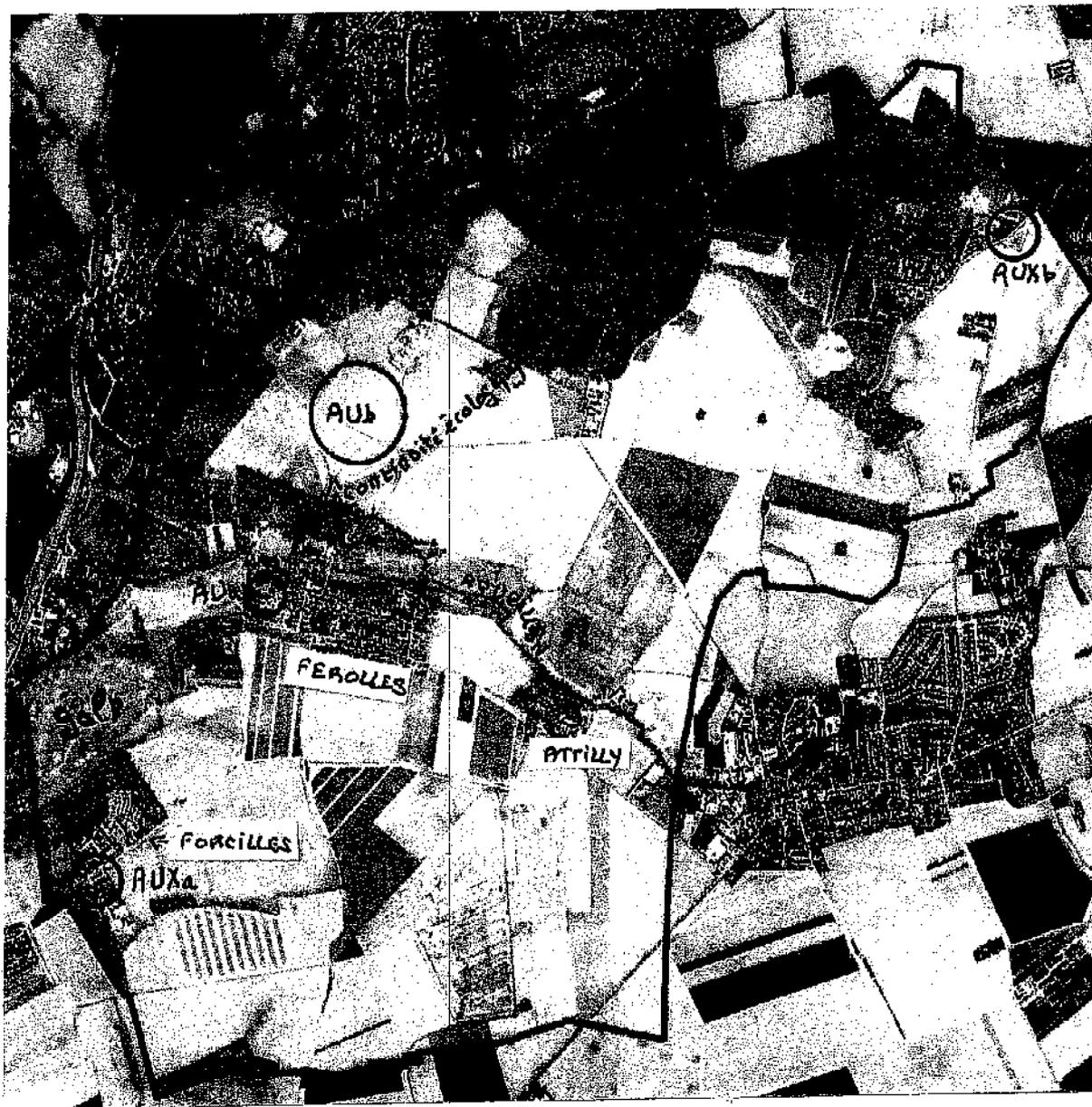
Sa localisation préserve une coupure d'urbanisation avec le bourg de Férolles, vouée au maintien d'un corridor écologique.

L'orientation d'aménagement de la zone AUb prévoit:

- un secteur d'urbanisation dense (composition compacte) et l'accueil d'un équipement public (groupe scolaire ou centre de loisirs), de commerce(s) de proximité, dans la partie sud,
- un secteur d'urbanisation pavillonnaire au nord,
- l'aménagement d'une voirie spécifique interne et des carrefours de part et d'autre.
- la réalisation de liaisons douces pour favoriser les déplacements entre le bourg et les Clos.

P.L.U. De FEROLLES-ATTILLY : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1/30 000°



Le nouvel équipement public créé dans ce pôle urbain pourrait ainsi accueillir le transfert de l' Ecole des Clos, dont les bâtiments seraient reconvertis pour des activités de loisir et périscolaires.

4.4 Orientations d'aménagement pour le hameau de Forcilles et la zone d'activités à proximité du Bois d'Attilly

-secteur de Forcilles (AUXa)

Le hameau de Forcilles, au sud-ouest de la commune, accueille un centre médical sur un ancien domaine du 18^os. et par ailleurs, de l'habitat pavillonnaire, un centre équestre et une crèche intercommunale.

L'orientation d'aménagement concerne les abords de la clinique au sud de la voie communale n°6, sur 1,8 ha. Elle vise à y sécuriser la circulation (stationnement) et l'accès à la clinique (cheminements), tout en valorisant le caractère patrimonial du site (plantations).

-zone d'activités nord-est (AUXb)

Située sur la D 351, à l'entrée du chemin menant au parc zoologique du Bois d'Attilly, cette zone accueille sur sa partie nord une entreprise de travaux publics (matériaux et engins divers). La commune souhaite:

-valoriser les abords de ce secteur, notamment par la plantation de haies..

-favoriser l'évolution de cette zone avec l'accueil de nouvelles activités en synergie avec le zoo (hôtellerie, restauration...).

4.5 Règlement du P.L.U.

U-ZONES URBAINES

D'une manière générale, seules les zones vouées à l'activité économique reçoivent un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

La hauteur des bâtiments est, pour l'essentiel, limitée à 7 m. à l'égout du toit, sauf pour les zones accueillant une activité économique et dans le secteur d'urbanisation compacte de la zone AU b.

Le règlement prend en compte la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (prescrite par le Schéma Directeur Régional d'Aménagement et d'Urbanisme) et les règles d'isolation acoustique liées au voisinage de la RD 354.

UA: zone urbaine du bourg ancien, de part et d'autre de la Grande-Rue ;

L'emprise au sol peut atteindre 60% de l'unité foncière.

Un zonage spécifique (UAa) est appliqué à un ancien corps de ferme, pour en permettre

l'évolution.

UB: tissu villageois ancien (essentiellement de l'habitat individuel) périphérique au cœur de bourg. L'emprise au sol y est limitée à 25% de l'unité foncière.

UC: lotissements résidentiels des Clos (UCa pour le Clos Prieur, UCb pour Les Vignes). L'emprise au sol y est également limitée à 25% de l'unité foncière. Les prescriptions architecturales (couverture...) sont adaptées aux caractéristiques de ces ensembles.

UD: équipements publics et privés

-UDa correspond à l'établissement hospitalier de Forcilles. La hauteur des bâtiments peut y atteindre R+4,

-UDb correspondant aux équipements communaux (liés à l'école située au nord-ouest entre les 2 Clos).

AU: ZONES A URBANISER

Elles concernent les zones AUa (Grimpairiaux) et la zone AUb (Orme Maroto) et sont destinées à l'accueil de logements, d'équipements et de services. Sur cette dernière zone, est rendue possible l'implantation de constructions liées à une cueillette ouverte au public. Leur règlement est complété par des orientations d'aménagement. L'emprise au sol peut atteindre 60% de l'unité foncière, mais elle est modulée sur le secteur AUb avec la création de secteurs d'urbanisation de densités différentes.

AUx: ZONES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Un C.O.S. de 0,60 leur est attribué.

A: ZONES AGRICOLES

Seules les constructions nécessaires à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

Aa : ce zonage concerne les ensembles bâtis agricoles existants et permet l'accueil de nouvelles constructions liées à cette activité. Les bâtiments d'intérêt patrimonial peuvent, sous conditions, changer de destination.

Atvb : ce zonage correspond à l'espace cultivé entre le bourg et la future urbanisation AUb. La continuité écologique est-ouest doit y être maintenue et notamment pour la faune et la flore.

N : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Ces zones, qui doivent être préservées de toute urbanisation, présentent un intérêt naturel, paysager, forestier. Elles concernent également la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de cent ha et les abords des rus.

Seules y sont autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif liées aux voiries et réseaux, les constructions nécessaires à la gestion forestière et à l'abri des animaux de pâturage.

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf concernent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités:

-Na : habitat isolé, où les extensions des constructions existantes sont possibles, mais limitées,

-Nb : équipements d'intérêt communal (scolaire, sportif, ludique...),

-Nc : parc zoologique,

-Nd : ancien centre d'enfouissement de déchets, réaménagé,

-Ne : station d'interconnexion gaz,

-Nf : golf et extensions.

Pour les zones Nc, Nd, Ne et Nf, les constructions nécessaires à leur vocation sont admises.

4.6 Environnement, patrimoine naturel et bâti

L'agriculture gère près des ¾ du territoire communal. Le P.L.U. préserve cet espace de toute urbanisation par un zonage strict, les bâtiments agricoles nouveaux susceptibles d'être créés trouvant place sur les hameaux.

L'urbanisation nouvelle s'étendra sur 21 ha aujourd'hui agricoles.

Les massifs forestiers notamment Bois de Beurose et Bois d'Attilly) et les boisements s'étendent sur près de 18% de la commune. Ces massifs, tout comme les espaces boisés classés (EBC) pour leur intérêt écologique/paysager (boisements des vallées, domaine de Forcilles, ferme de Bervilliers, parc du château de La Barre) sont protégés.

Les lisières des massifs de plus de 100 ha sont également inconstructibles (hors sites urbains constitués) sur une bande de 50 m. , en application du SDRIF.

Près d'un ha de l'EBC du parc de La Barre sera toutefois urbanisé; en contre-partie:

-environ 10 ha de ce parc seront rétrocédés à la commune et classés en EBC,

-d'anciennes prairies, partiellement boisées, notamment « les glaisières », seront également classées.

Un espace boisé classé jouxtant le chemin des Grimpairiaux, à l'est de la commune, et classé au P.O.S. est affecté à l'extension du golf et devient pris en compte au titre des éléments paysagers protégés

(EPP, article L 123-5-7 du code de l'urbanisme).

Le surcroît de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du P.L.U. par rapport à l'actuel P.O.S. est d'environ 12 ha.

Biodiversité: Le P.L.U. ménage une « continuité écologique » est-ouest, entre la zone à urbaniser de l'Orme Maroto et le bourg de Férolles. Les éventuelles clôtures devront y permettre le passage de la faune.

Les abords des rus sont protégés sur une largeur de 100 m.(hormis au niveau de la zone à urbaniser du bourg).

les mares et mouillères présentes dans les terres cultivées, ainsi que différentes stations de tulipes botaniques devront être préservées au titre des EPP.

Patrimoine et paysage: L'identification, au titre des EPP, d'éléments du paysage naturel et bâti, devrait favoriser leur préservation, notamment sur le bourg de Férolles, les hameaux de Forcilles et d'Attilly, les fermes de Beaurouse et du grand Bervilliers. Sont ainsi pris en compte:

- des arbres remarquables, haies, murs structurants, gué,
- mares,
- pont, passerelles,
- abords de l'église,
- mairie et abords,
- château de La Barre,
- anciens corps de ferme

Liaisons douces et emplacements réservés: 3 emplacements sont réservés pour assurer un meilleur liaisonnement des différents hameaux, village et Clos.

Un autre emplacement permettra la réalisation d'une noue plantée en frange sud-est du bourg.

D'autres emplacements sont réservés pour:

- étendre le cimetière,
- réaliser des aménagements de voirie.

5- OBSERVATIONS DU PUBLIC (et analyse du registre d'enquête)

5.1 Relation comptable des observations

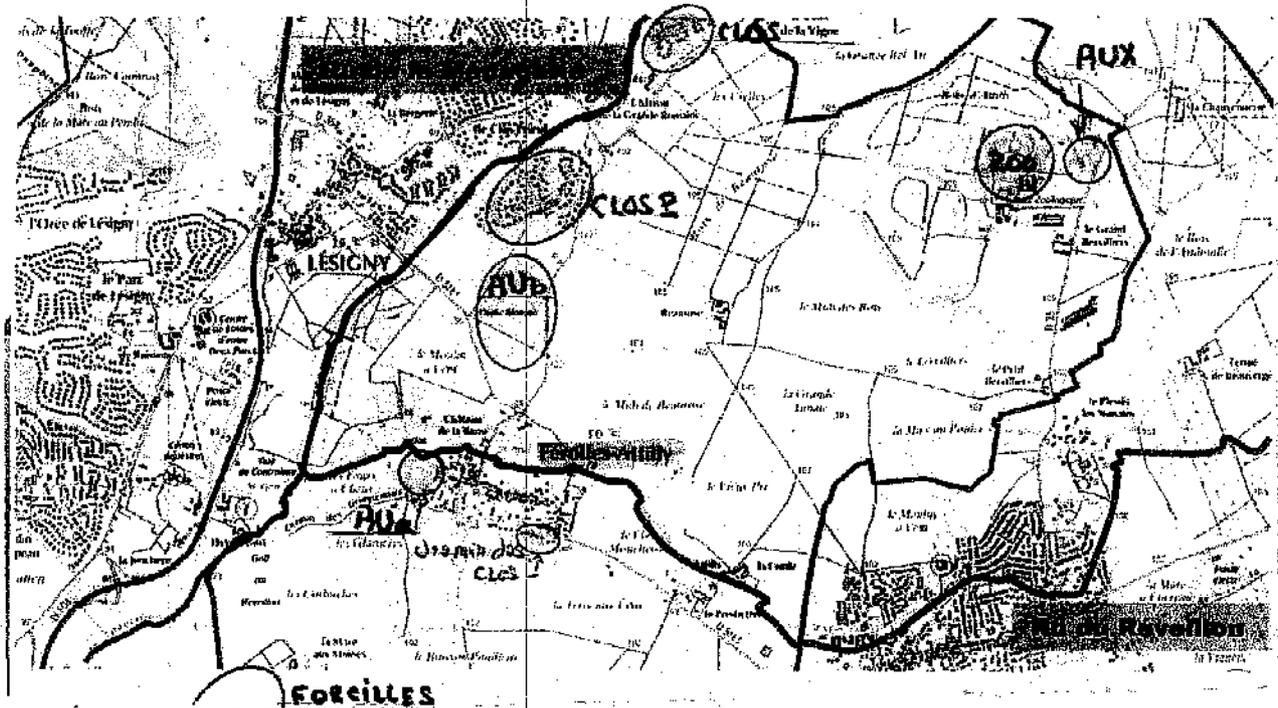
Le public s'est manifesté lors des permanences, les 9 janvier (4 personnes), 19 janvier (5), 25 janvier(4) et le 9 février (11).

52 observations écrites ont été collectées (consignées sur le registre ou annexées).

5.2Analyse des observations

Les différents thèmes abordés sont analysés selon les rubriques suivantes:

- Evolution communale, principes d'aménagement,
- Zone d'urbanisation AU b
- Zone d'urbanisation AU a
- Zone d'activités AUX b
- Agriculture
- Environnement,
- Autres remarques:
 - . emplacements réservés
 - . les Clos



PREAMBULE

Des habitants regrettent que le projet d'élaboration du PLU se soit avéré difficilement consultable sur le site internet de la commune (Mme BETTENS, M. RIVIER), d'autres estiment les documents et cartographies malaisées à appréhender. Deux personnes regrettent que le bilan de la concertation n'ai pas repris certains avis des riverains (notamment pour ce qui concerne la zone AU a).

52.1- EVOLUTION COMMUNALE, PRINCIPES D' AMENAGEMENT

*garder un caractère « rural et villageois »

De nombreux férollais (Mmes BAUDOT, BETTENS, M. BORDAS...) insistent sur l'intérêt de préserver une « identité agricole » à cette commune proche de Paris, où le gens se connaissent: « hameau de paix » où prime la qualité de la vie. Certains s'opposent à ce qu'ils considèrent comme une « destruction », un « gâchis » (MM. CHAPUT, BONSDORF...) - la population n'a pas demandée à être doublée (M. LASRY)- alors qu'elle dispose déjà des équipements et services nécessaires, soit sur la commune, soit à son voisinage. M. LEVEQUE souhaite conserver une « cohérence architecturale », et préconise un développement modéré, sous une forme qui pourrait être celle d'un « éco-quartier ».

*faire revivre Férolles et notamment le cœur du village

MM. CRIMET, BORDAS et DEMONGEOT insistent sur la nécessité de faire revivre ce bourg. De nombreux habitants (MM. FERLAUD, FORITE, GARY...) estiment qu'il convient d'offrir des logements convenant aux jeunes (couples) qui souhaiteraient venir ou rester sur F.A. , ainsi qu'aux jeunes retraités qui aujourd'hui, s'ils veulent trouver un habitat adapté, n'ont que la ressource d'aller sur Brie-Comte-Robert ou Ozoir.

Ces logements devront être financièrement accessibles aux jeunes (locatif et/ou accession, éventuellement social).

Il convient également d'attirer des jeunes pour maintenir l'école « âme du village » et éviter la fermeture de classes sur les Clos (MM. AUGENDRE, JP SUEUR, FORITE, AUCLAIR)
La nouvelle urbanisation devrait favoriser la venue d'équipements, voire de commerces et d'activités artisanales.

Cette urbanisation nouvelle devrait permettre à la commune d'éviter une « urbanisation subie » émanant de l'intercommunalité (M. LEVEQUE).

Toutefois, il est également observé:

-qu'aucun calcul des besoins en logements n'est présenté (M. RIVIER),

-que l'urbanisation existante pourrait, dans certains cas, être densifiée, ce qui permettrait d'éviter la zone UA a : la réceptivité de la zone UB apparaissant significative. La limitation à 25% de l'emprise construite/unité foncière est jugée insuffisante pour économiser l'espace.

M. et Mme ANTET-ROUSSEAU souhaiteraient la création d'une zone artisanale, de taille modérée, pour contribuer au développement économique local.

Concernant l'offre de logements, et lors du permis d'aménager qui sera délivré pour la zone AU b, la Ville indique qu'elle exigera que le programme de construction intègre une offre de petits logements accessibles aux jeunes et adaptés aux personnes âgées. Le projet intégrera des petits collectifs (avec des appartements de tailles diversifiées), des maisons de ville et des maisons individuelles sur de plus grandes parcelles.

52.2 ZONE D' URBANISATION AU b

-superficie et nombre de logements

Cette zone est jugée trop importante- elle amènera presque à un doublement de la population- par plusieurs habitants comme par les associations de défense de l'environnement et leur paraît non justifiée par l'évolution démographique communale.

-impact sur les déplacements et les transports

Si Mme BRAULT estime que cette urbanisation pourrait favoriser la venue de transports en commun qui avaient disparus faute de voyageurs, d'autres (MM.PRODO, LEVEQUE, AUCLAIR, LE JAOUEN, ALVAREZ, MORANGE) sont plus réservés et observent que le doublement induit de la population, s'ajoutant à celle attendue par la programmation des communes voisines, engendrera une saturation d'un réseau routier déjà insuffisant et une pollution supplémentaire. Ainsi, la sortie des Clos, aux heures de pointe, sera « violente » et le stationnement à la gare RER d' Ozoir deviendra problématique.

-localisation

Les férollais favorables à la localisation proposée estiment qu'elle permettra un meilleur liaisonnement, plus sécurisé, et notamment pour les enfants, entre les Clos (aujourd'hui isolés et peu intégrés à la commune) et le bourg. Cet emplacement permettrait également la création d'équipements, favorisant le rapprochement de ces pôles urbains.

Cette localisation soulève toutefois des objections:

-M. LASRY l'estime « indécente », pratiquement accolée à la station de gaz potentiellement dangereuse, et considère qu'elle ne rapprochera pas les Clos du village. Certains

demandent de ménager une zone paysagère entre l'urbanisation nouvelle et le Clos Prieur, voire de la situer à proximité du bourg (M. ANTET-ROUSSEAU)

-des habitants du Clos Prieur préconisent son éloignement à l'est ou au sud du bourg.

D'autres proposent de la situer précisément :

.sur le Petit Parc où l'école aurait également sa place (M. LASRY)

.sur les Essarts (RENARD)

- M. ROY estime que les limites de l'urbanisation proposée devraient s'appuyer sur les chemins ruraux.

L'impact sur la viabilité de l'agriculture est souligné. Il est proposé que cette zone soit repositionnée en continuité avec l'urbanisation existante, afin notamment de ménager une continuité écologique élargie entre AU b et le bourg.

M. LASRY propose que la zone AU b soit limitée, côté est, par une frontière joignant le sud-est de la station de gaz et l'Orme Maroto.

-la liaison douce interne à la zone AU b est refusée par des habitants du Clos Prieur qui estiment qu'en s'ouvrant sur le Clos elle serait génératrice de nuisances (motos, VTT...).

commentaires du commissaire-enquêteur:

-le secteur du « Petit Parc » est partiellement inondable,

-La Ville indique qu'elle prévoit le transfert de l'Ecole sur la zone AU b, ce qui améliorera les conditions de parcours des enfants. Les anciens locaux de cet établissement étant alors consacrés aux activités périscolaires.

-la Ville estime indispensable la liaison douce interne à la zone AU b, pour que cette urbanisation assure une fonction de liaisonnement entre le bourg et les Clos.

Concernant la desserte de la zone AU b, la Ville indique avoir engagé des démarches, à l'échelle intercommunale, pour augmenter l'offre de bus. La desserte sud de la RN 4 est à l'étude, avec la commune d'Ozoir, pour assurer une évolution du réseau routier cohérente avec celle de l'urbanisation.

Les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées qu'en fonction de l'amélioration des conditions de desserte.

52.3- ZONE D'URBANISATION AU a

Certains considèrent que cette urbanisation n'est pas compatible avec la règle du développement modéré des bourgs et villages instituée par le SDRIF de 1994 (Mme BETTENS, MM. RIVIER, ROY, VILLENAVE), la capacité de croissance possible dans ce cadre ayant déjà été consommée au cours des 15 dernières années.

D'autres approuvent cette urbanisation (MM. ALVAREZ, DEMONGEOT, VOLTOLIN, GIBAUT) en estimant qu'elle redonnera vie au cœur du village, et permettra:

-de dégager l'église,

-d'ouvrir au public un parc qui n'est pas mis en valeur (échange d'un ha d'espace boisé classé contre 10ha rétrocédés à la commune),

et sera l'opportunité pour offrir des logements accessibles aux jeunes.

Toutefois l'impact de l'opération sur le site et l'environnement est largement souligné:

-suppression de la protection des 100m aux abords du ru (zone humide), instituée sur la commune,

suppression d'un EBC, sur un secteur couvert par une ZNIEFF, au profit d'une

urbanisation dense (Mme BAUDOT, MM. JP SUEUR, F. SUEUR, RIVIER)(« gâchis » selon Mme BETTENS).

Il conviendra d'être attentif à la préservation de la faune et de la flore (M. LEVEQUE).

Comment sera aménagé le parc ouvert au public (qui risque d'être laissé à l'abandon)? Qui prendra en charge la démolition de la maison construite illégalement?

Certains habitants, et notamment riverains, regrettent la trop forte densité attendue sur ce secteur et demandent des parcelles de taille suffisante avec une emprise au sol réduite(MM. HOUSSEIER, PELLIN).

Des personnes estiment que cette opération devrait être réduite; d'autres (M. CLAVEL ...) la regrettent car elle légalise l'abattage et la construction illégale réalisés par l'ancien propriétaire.

commentaires du c.e. : l' Etat, dans son avis sur le PLU, émis le 12 11 2012, rappelle les modalités de calcul des capacités d' extension urbaine applicables aux bourgs, villages et hameaux dans le cadre du Sdrif 2008: ce calcul s'effectue en référence au MOS 2003 (mode d'occupation des sols établi par l' Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région). Dans ce cadre, l' Etat estime que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU a respecté ce principe.

Concernant l'avenir du parc rétrocédé à la commune, celle-ci prévoit son entretien forestier, par une gestion qui pourra être concédée à une structure telle l' ONF. L'ouverture au public (totale ou partielle pour préserver certains espaces, en continu ou avec fermetures horaires) fera l'objet d'une concertation.

Concernant le projet pour la zone AU a, la Ville prévoit de réaménager la place de l'église, où le monument aux morts pourrait être transféré.

52.4- ZONE D'ACTIVITES AUX b

Les associations de défense de l'environnement considèrent que cette zone d'activités, réalisée sans autorisation, sur un secteur non voué à cette affectation par le SDRIF, devrait retourner à l'agriculture.

M. DE SOUSA, entrepreneur de travaux publics , installé sur ce site, rappelle ses désaccords avec la commune concernant l'évolution de cette zone. Son souhait de s'agrandir (en lien avec une autre société) sur une parcelle contiguë, n'a pas abouti suite à la préemption municipale. La Ville a en effet considéré que cette parcelle « présentait l'opportunité d'être intégrée au projet de requalification des abords du parc zoologique, tel qu'induit par le padd du PLU »

M. DE SOUSA a, plus récemment, déposé un permis de construire en vue de créer de nouveaux locaux, estimés nécessaires au développement de son entreprise. La mairie a émis un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation du PLU.

Dans ces conditions, l'exploitant estime que ses projets d'avenir sont bloqués et que cela porte atteinte à la pérennité de l'entreprise. Installé depuis 1989, il souhaite être associé à l'élaboration d'un projet commun pour ce site et regrette l'absence d'échanges avec la municipalité.

La Ville rappelle que le PLU définit le droit des sols et n'a pas vocation à organiser l'évolution des entreprises installées sur le territoire communal. Cependant, la communauté de communes a été sollicitée pour rechercher une solution permettant de répondre aux objectifs de développement économique de l'entreprise concernée et du

développement du parc zoologique.

52.5- L'AGRICULTURE

-morcellement

Mme BETTENS estime que le morcellement et l'enclavement des terres agricoles, induit par les zonages du PLU est contraire aux orientations du SDRIF.

Deux zones se trouveront ainsi enclavées, celle de la Plaine du Moulin (du fait de la zone AU b), et celle des Fours à Chaux (avec l'extension du golf), sacrifiant à terme 45 ha dans le premier cas, et 20 dans le second.

M. RIVIER considère également que ces zones se trouveront , à terme, enclavées.

Mme GUERARD (dont l'avis sera repris dans l'analyse concernant les personnes publiques associées) estime que la viabilité de l'agriculture et la circulation des engins sont pénalisées par les orientations du PLU et demande une redispotion de la zone AU b pour conserver la continuité agricole.

M. F. SUEUR, agriculteur, considère que la localisation proposée pour la zone AU b scinderait l' espace agricole en deux et enclaverait des parcelles qui ne pourraient être correctement exploitées du fait de leur voisinage urbain (habitations, aménagements routiers: rond-points, ralentisseurs...) et d'une voirie inadaptée aux engins agricoles. Ces parcelles seraient donc, à court terme, condamnées.

-golf

Mme BETTENS demande le déclassement des extensions du golf (affectées au PLU d'un zonage Nf) et leur retour à l'agriculture. M. SUEUR estime paradoxale cette extension de 12 ha compte-tenu du nombre de golfs ouverts sur le secteur et considère que celle-ci contribuera au morcellement de l'agriculture, et donc à affaiblir sa viabilité.

-règlement de la zone A

Mme GUERARD regrette que ce règlement , trop strict, empêche la construction des hangars et bâtiments nécessaires à l' exploitation agricole.

-liaisons douces

M. CLAVEL demande que la liaison douce proposée le long de la V2 soit réintégrée dans l'urbanisation nouvelle, afin de ne pas mordre sur l'espace agricole.

Concernant le golf: : la Ville estime l' extension de cet équipement, propriété du Conseil général,justifiée car il est le seul golf public du département, donc accessible à une large population. En outre, il développe aujourd'hui une gestion environnementale favorable à la biodiversité. Par ailleurs, cette extension est proposée sur des terrains dont la majeure partie est constituée de jachères depuis plus de 20 ans.

La réintégration de la liaison douce, proposée le long de la V 2, dans la zone urbanisable, n'apparaît pas possible à la Ville, car l'emprise, devant la station de gaz et le long du Clos Prieur, n'est pas suffisante.

52.6- L'ENVIRONNEMENT

Les représentants des associations de défense sont satisfaits de voir pris en compte

l' environnement dans le PLU, notamment pour la flore (stations de tulipes...) et les milieux humides (mares, protection des abords des rus).

Toutefois, différentes demandes sont formulées:

-état initial de l'environnement

Il devrait être complété pour le relevé de la faune (des espèces protégées ont été repérées dans le secteur des Fours à Chaux), des arbres remarquables, des zones humides, mares et anciens puits (qui requièrent une identification cartographique plus précise), des éléments du petit patrimoine (calvaires, ponts, gués...), ainsi que pour les chemins ruraux.

L'association RENARD demande par ailleurs:

- un classement autre que « naturel » pour l'ancienne décharge aménagée,
- que soit mentionnée l'existence d'une butte de terre (remblais, gravats), réalisée sans autorisation au nord-est du bourg; (MM. ROY et RIVIER rappellent que les auteurs de ces infractions ont été condamnés, en mars 2000, par la Cour d'Appel de Paris, mais que la remise en état n'a jamais été effectuée).
- que soit limité voire interdit la possibilité de créer des abris pour moutons aux abords du ru du Réveillon,
- une protection spécifique pour l'orme (arbre) Maroto.

-espace boisé classé

- Le secteur des Prés Hyvernaux devrait être restitué à l'EBC (AER)
- G.RIVIER demande également une continuité de la protection des abords du ru à l'ouest du bourg (retour en N de ce qui a été classé en Nf),
- la zone AU a , concernée par une ZNIEFF, pourrait être restituée à l' EBC (AER, F. SUEUR)
Elle est , pour le moins, trop dense et importante(la zone humide est à protéger, comme les autres abords des rus,
- la zone UD b devrait être restreinte, afin de ne pas englober l'EBC,

-continuité écologique

- M. JP SUEUR estime que le secteur A tvb devrait être élargi pour donner un sens à cette continuité,
- Mme BETTENS considère que l'emplacement de la zone AU b n'est pas compatible avec le dessin des continuités écologiques du SDRIF 2008,
- Pour M. CLAVEL, cette continuité devrait être placée entre le Clos Prieur et l'urbanisation nouvelle.

-autres points

- Les associations estiment les zones AUX a et AUX b non conformes aux orientations du SDRIF de 1994,
- différentes personnes s'interrogent sur la prise en compte de l'environnement dans la gestion future du parc du château de La Barre rétrocédé à la commune,
- M. RIVIER estime que l'application du zonage N b, à l' ouest de la commune, n'est pas conforme aux orientations du schéma d'aménagement et de gestion (SAGE) de l'Yerres.

Concernant les abords du ru du Réveillon, la Ville indique que 2 ou 3 abris pour 18-FérollesAttily

les moutons, au delà d'une bande bande protection de 5 m., peuvent y trouver leur place. La zone UD b (entre les Clos) pourra être réduite et l'EBC au nord être intégré à la zone N qui entoure le Clos de la Vigne.

52.7-AUTRES REMARQUES

-EMPLACEMENTS RESERVES

Liaison douce rue de la Montagne (E.R. 3)

M. DRAHONET propriétaire de la parcelle jouxtant cet emplacement, demande si cette emprise:

- « mordra » sur sa propriété,
- si sa largeur (6 m) pourrait être réduite,
- si elle pourrait être transférée de l'autre côté de la route.

Par ailleurs, il s'interroge sur la durée des travaux.

Il paraît inopportun de transférer cette liaison de l'autre côté de la route. La Ville estime que sa largeur pourra être réduite.

Prolongement de la liaison douce le long de la VC 2

M. VILLENAVE l'estime inutile, car faisant double emploi avec la liaison (E.R. N°7) interne à l'urbanisation AU b, et propose de la remplacer par l'élargissement de la VC 2. *La Ville indique que le prolongement, vers le nord, de cette liaison, est prévue à titre de précaution, pour le cas où la liaison interne à la zone AU b ne pourrait pas se faire, suite à un refus des copropriétaires du Clos Prieur.*

E.R. N° 4 à Forcilles

M. JP SUEUR s'interroge sur l'opportunité de cet emplacement

commentaires du c.e. : l'emplacement réservé, face au centre médical de Forcilles, devra permettre la création de stationnements.

-LES CLOS

Diverses demandes de modifications du règlement sont demandés par M. VILLE président du conseil syndical du Clos Prieur qui rappelle que les terrains non construits de cette copropriété devront rester inconstructibles :

- supprimer la possibilité de chambres d'hôtes, non prévue par la copropriété,
- agrandir la distance minimale d'alignement des extensions aux voiries,
- rectifier la cartographie des limites sud-ouest de la copropriété,
- cartographier et porter en E.R. les fossés et entrées des buses au sud (cf. également M. LE JAOUEN).

M. VILLE conteste la qualification d' illégales, par l'Etat, de certaines dispositions concernant l'application des articles UC 6 et UC 9.

M.BIZET-GAGNAIRE (conseil syndical des Clos de la Vigne) demande -afin de finaliser la sécurisation du tracé de la RD 354- la réalisation d'un giratoire au niveau de la seule entrée/sortie du Clos.

Commentaires du c.e. : la D.D.T. 77 (direction départementale des territoires)

19-FérollesAtilly

rappelle que le code de l'urbanisme s'applique à tous les lotissements après 10 ans d'existence, sauf si leurs copropriétés peuvent justifier d'une décision contraire prise en assemblée générale.

La réalisation du giratoire préconisé par le Conseil syndical du Clos de la Vigne se situe hors des limites communales.

-PARC ZOOLOGIQUE

Les propriétaires (M. et Mme MASQUERA) souhaitent que le zonage Nc appliqué au parc puisse également recevoir différentes activités liées au loisir, afin d'assurer le développement de leur entreprise.

L'élargissement de la vocation de la zone consacrée au parc zoologique n'est pas envisagée par la Ville.

-CHEMIN DES CLOS (lotissement)

Des habitants (M. et Mme FORITE, M. L. GARY, M. BOISTAY) ne souhaitent pas que les passages réservés par M. SUEUR (maître-d'ouvrage de ce lotissement) pour ses tracteurs puissent un jour devenir constructibles et demandent une restriction au règlement de ce secteur, afin de garder aux constructions un caractère cohérent, avec la rédaction suivante: « Toutes constructions nouvelles, dans le Chemin des Clos, ne peuvent se faire sans une façade de 20 m ».

*

-CONCLUSIONS DES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

-AER: Bien que certaines de ses propositions aient été retenues, cette association propose un avis négatif au PLU « en raison notamment de la trop importante consommation d'espaces agricoles et naturels »

-RENARD: cette association estime que des compléments doivent être apportés au projet de PLU « dont les urbanisations nouvelles nous paraissent critiquables par leur ampleur et leur positionnement ».

6-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

6.1 Avis de l'Etat

L'Etat, dans son avis du 12 11 2012, rappelle les éléments de cadrage applicables au PLU :

-SCOT de la Frange Ouest,

-application anticipée du SDRIF 2008 permettant le projet d'extension au nord communal,

-la prescription relative au « développement modéré des bourgs villages et hameaux »; (l'Etat estime toutefois que la zone AU a est compatible avec le principe du développement modéré.

Prise en compte de l'agriculture

L'Etat constate la suppression de plus de 20 ha vouées à cette activité et rappelle:

20Férolles

- l'avis de la commission départementale de la consommation des espace agricoles (CDCEA) : repositionner la zone AU b plus au nord, en continuité avec la zone UC a, pour préserver la continuité du territoire agricole,
 - l'objectif de préservation de l'agriculture affiché par le SCOT qui préconise une urbanisation en continuité du Clos Prieur.
- L'Etat demande que soient précisées les dispositions du PLU qui permettront le développement de l'agriculture sur le territoire communal.

Le logement

L'Etat rappelle les éléments du porter à connaissance du 11 10 2011:

- favoriser la mixité sociale, et donc adapter l'offre de logements à la capacité financière des ménages modestes (accession ou locatif),
- offrir un parcours résidentiel aux habitants:
 - .décohabitation des jeunes,
 - . offre de logements adaptés à une population vieillissante,
 ceci impliquant généralement la création de petits logements (accession ou locatifs/public ou privé).

Si le PLU est estimé compatible avec le SCOT Frange Ouest et respecte les objectifs fixés par la loi Grand Paris, l'Etat regrette l'absence :

- d'éléments concernant les besoins en logements nécessaires pour assurer le maintien de la population existante,
- de mise en place d'outils pour diversifier cette offre de logements.

L'Etat demande en outre que soit précisé:

- le potentiel de densification de l'existant,
- un phasage dans le temps, de l'urbanisation,
- les modalités prévues pour économiser l'espace, dans l'urbanisation nouvelle,
- les conséquences de l'urbanisation prévue sur les équipements publics (école...) et les déplacements.

6.2 Avis de l'Agence des Espaces Verts (Région)

Densification

L'A.E.V. indique que le rapport de présentation du PLU omet de mettre en évidence les capacités résiduelles de construction qu'offrent les zones UA, UB et UC (dans un objectif de densification pourtant estimé prioritaire par le Grenelle de l'environnement comme par le SDRIF de 2008) et estime que la saturation supposée du tissu bâti existant n'est pas confirmée. Il observe également:

- une emprise au sol limitée en zone UB,
- l'existence de bandes inconstructibles en zone UA,
- l'absence de C.O.S.

Zone AU a

L' A.E.V. souligne le déclassement partiel de l' E.B.C. du parc du château de la Barre, qui devrait être mieux argumenté.

Golf

L'A.E.V. rappelle:

- les orientations du SDRIF de 2008 qui maintient en zone agricole les terrains situés au sud du Réveillon sur les « Prés des Hyvernaux » et à l'ouest du Bois des Glaisières,
- la création potentielle d'un espace naturel sensible (E.N.S.) concernant les vallées de la Ménagerie et du Réveillon.

Zone AU b

L' A.E.V. estime qu'il conviendrait de considérer la localisation de cette urbanisation au regard de l'ensemble des composantes du territoire (et notamment écologiques et environnementales). Les zones humides pourraient bénéficier d'un zonage spécifique.

L'agriculture

Elle est impactée de façon très importante (zonage AU b et extension du golf) et portant atteinte aux continuités spatiales et fonctionnelles de cette activité. La volonté municipale de mettre en place une zone agricole protégée (Z.A.P.) gagnerait à être traduite au PLU avec une application sur l'ensemble du territoire agricole.

*

En conclusion, L' A.E.V. émet un avis réservé sur ce projet de PLU qui ne permet pas de garantir l'équilibre en matière d'urbanisme, de maintien de la biodiversité et de préserver les espaces ouverts.

6.3 Avis du Conseil général

Zone d'urbanisation AU b

Le Conseil général rappelle avoir exprimé son souci face à l'accroissement de trafic que ce lotissement allait induire et considère aujourd'hui :

-que la création d'un nouveau quartier avec une surface commerciale excentrée du centre ville et sans ancrage urbain ne relève pas d'un urbanisme conforme au développement durable,

-que cette extension contredit le principe de préservation de l'agriculture énoncé au padd avec 20 ha consommés et le risque de condamner à terme les parcelles, à l'ouest du secteur, qui seront susceptibles d'être ouvertes ultérieurement à l'urbanisation.

Le Conseil général préconise une zone d'urbanisation plus en continuité avec le bourg principal ainsi que l'étude des possibilités de densification de ce bourg.

Liaisons douces

Le Conseil général approuve la démarche mise en place.

Zone AUX b

Le Conseil général est défavorable à la possibilité d'y accueillir de l'hôtellerie considérant le projet inadapté au site et participant à l'étalement urbain.

Infrastructures et servitudes d'utilité publique

Le Conseil général estime:

- que le document du PLU doit être complété pour prendre en compte les éléments(notamment réglementaires) liés au trafic nouveau, à l'adaptation du réseau 22Férolles

routier et aux servitudes d'utilité publique,

-qu'une concertation doit être menée sur la desserte de la zone AU b depuis la RD 51

commentaires du c.e. : l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone AUX b indique que le secteur a pour vocation l'accueil de nouvelles activités, y compris l'aménagement hôtelier en rapport avec le zoo d'Attilly.

Compléments apportés par la Ville : le Maire a répondu au Conseil général (courrier joint du 7 12 2012) sur ces différents points.

Concernant la zone AU b, la Ville estime que le PLU prend en compte l'enjeu de développement du logement défini par le SDRIF et le SCOT. La phase opérationnelle permettra ensuite de préciser les conditions nécessaires pour insérer, de manière satisfaisante, la circulation engendrée.

Pour la zone AUX b, la Ville indique qu'il n'existe pas de projet hôtelier sur ce site et qu'elle souhaite orienter son aménagement vers une complémentarité avec les activités du zoo, tout en améliorant le traitement qualitatif de cet îlot.

6.4 Avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles

La commission a pris acte de la volonté des élus de préserver l'agriculture par une zone agricole protégée (ZAP). Cependant, elle estime que la zone AU b impacterait trop les espaces, les continuités et les circulations agricoles.

La CDCEA souhaite voir la commune:

- redistribuer la zone AU b de façon à conserver les continuités et circulations agricoles,
- intégrer la ZAP dans le projet de PLU.

6.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne

Zone AU b

Cette zone impactant de manière trop importante les espaces, les continuités et les circulations agricoles, la Chambre souhaite voir cette zone redéfinie.

Zone A

La Chambre consulaire déplore l'inconstructibilité totale de cette zone qui pourrait empêcher, ultérieurement, un jeune agriculteur de s'installer.

Projet de méthanisation

La Chambre souhaiterait voir modifier le règlement de la zone A pour permettre l'accueil d'un tel projet porté par deux exploitants.

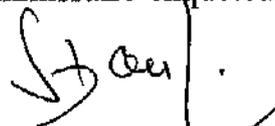
6.6 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne

Zone AUX b

La CCI souscrit à l'objectif communal de conforter un pôle loisir-tourisme, en

synergie avec le zoo, mais souhaite clarifier le devenir de l'entreprise de BTP en activité sur ce site. Dans le cas où cette activité serait appelée à subsister, des possibilités d'extension devraient être prévues. A défaut, des possibilités de relocalisation de cette entreprise- sur la commune ou à l'échelle intercommunale- devraient être étudiées.

Le commissaire-enquêteur



le 6 mars 2013