

# BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE FEROLLES-ATTILLY

## 1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune de Férolles-Attilly

Par délibération en date du 4 mai 2016, le Conseil Municipal de Férolles-Attilly a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- la mise à disposition d'un cahier de concertation qui a permis à chacun de communiquer ses remarques et avis ;
- la mise à disposition des principales étapes du projet ;
- une réunion publique de présentation du projet suivie de débat ;
- une information sur le site Internet de la commune ;
- une information sous forme de brochure ;
- une parution dans le bulletin municipal.

Les modalités prescrites ont été exécutées :

- Mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.
- Création d'un onglet spécial « Projet de Révision du PLU » sur le site internet de la commune.
- Exposition en Mairie de quatre panneaux présentant :
  - La présentation du PLU et du contexte supra-communal
  - une synthèse du diagnostic et les enjeux du territoire
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - le règlement et le zonage
- Informations sur le déroulement de la procédure et des études via deux plaquettes distribuées dans chaque foyer :
  - Plaquette 1 - Mai 2019 pour présenter la procédure d'élaboration du PLU, diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - Plaquette 2 - Mai 2019 pour présenter le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Organisation d'une réunion publique :
  - le 6 juin 2019 durant laquelle furent présentés à la population les grandes orientations du PADD, le plan de zonage, le règlement...

## 2. La réunion publique : questions des habitants et réponses des élus

**Propos introductifs : Mme Fontbonne et M. Le Jaouen**

**Pourquoi une révision du PLU ? Quelles sont les raisons pour engager la révision du PLU ?**

« Le PLU actuel date de mars 2013, élaboré dans le cadre de la municipalité précédente. Cependant, il est apparu nécessaire de revoir un certain nombre de points.

Lors de cette présentation, nous allons essayer de situer l'état d'avancement du travail et les raisons de la révision.

Nous sommes à mi-chemin de la procédure de révision, un certain nombre de documents sont adoptés, mais le projet lui-même n'est pas encore adopté par le Conseil Municipal.

Ainsi, la réunion de ce soir est un moment pour tout un chacun de s'exprimer. Cela pourra également se faire lors de l'enquête publique.

L'objectif est de « clôturer » et adopter le PLU à la fin de l'année.

« La raison principale de la mise en révision est le projet de création des 400 logements dans la plaine entre l'Orme Maroto et le Clos Prieur. Dès le début du mandat, nous avons essayé de comprendre les raisons de cette urbanisation qui doublait la population de la commune et posait une série de questions sur l'avenir de la commune mais également vis-à-vis de la voirie et des équipements. Après réflexion, il est apparu que ce projet n'était pas une si bonne idée.

Nous avons alors pris contact avec les propriétaires des terrains concernés et nous nous sommes aperçus qu'un certain nombre de groupes immobiliers s'intéressaient déjà à ce projet. D'où la mise en révision pour bloquer cette urbanisation. »

D'autres raisons sont également évoquées :

- Plan des liaisons douces,
- Restructuration de l'hôpital de Forcilles,
- Souhait d'agrandissement du zoo du Bois d'Attilly par son nouveau propriétaire.

#### **Remarques et questions pendant la présentation :**

##### **• Thème : zones humides**

Un habitant demande ce que signifient les zones en pointillé sur le plan de zonage du centre bourg.

→ Mme Péquignot répond que ce sont des zones humides potentielles.

Plusieurs habitants s'interrogent sur la définition de ce terme : « Que veut dire « zones humides potentielles » ? De quel genre d'humidité s'agit-il ? »

→ Mme Péquignot répond qu'il ne s'agit en aucun cas de zones sujettes aux risques inondation, mais de zones potentielles ou reconnues d'un point de vue écologique, comme présentant une biodiversité particulière.

Un habitant demande s'il existe une protection particulière pour ces zones humides.

→ Mme Péquignot répond qu'il existe une protection uniquement si les zones humides sont avérées. Dans le cas présent (sur la zone AU), il s'agit de zones humides potentielles. Les zones humides avérées sont repérées par un zonage particulier indicé « zh ».

Une personne demande s'il n'y a pas une obligation de par les dispositions européennes de traiter les écoulements et les zones humides.

→ Mme Péquignot répond que oui, et c'est justement pour cela que le PLU se doit d'indiquer au zonage et au règlement les zones humides avérées et potentielles. Dans ces dernières, des études sont obligatoires afin de déterminer le caractère humide ou non.

Si le caractère humide d'une zone est avéré, l'opérateur peut éventuellement compenser la partielle ou totale disparition de la zone humide en contribuant à la création d'autres zones humides sur le territoire communal ou ailleurs.

Plusieurs habitants posent la question du rôle de la région dans l'approbation du projet des Grimpériaux : « Existe-t-il un contrôle de la région vis-à-vis de la constructibilité en zone AUa, présentant des zones humides ? »

« Qu'est devenue l'Etude sur la protection des berges et des espaces verts, approuvée par le Préfet, identifiant la zone AUa comme zone d'importance écologique ? »

→ Mme Péquignot répond que les personnes publiques associées, dont la Région, ont été conviées à une réunion sur le PLU. Les services de la Région n'étaient pas présents, mais les services de la DDT ont participé et émis des remarques sur le projet. Le secteur des Grimpériaux n'a pas fait l'objet de remarques particulières, contrairement à la zone 2AU en direction d'Attilly, qu'ils trouvent moins opportune, car formant une extension du village et non un confortement. De plus, le porter à connaissance du Préfet n'a pas mentionné la présence de l'étude concernant les berges.

##### **• Thème : zone AUa - les Grimpériaux**

Un habitant se renseigne sur la nature de la parcelle concernée par le projet. « Est-ce que la parcelle existe foncièrement ? »

→ Mme Le Maire répond que la parcelle correspond à 10 % du parc et les 90 % restants ont été rétrocédés à la commune.

Des habitants questionnent sur les aménagements qui sont prévus : « Qu'est-ce que la municipalité va faire sur la partie rétrocédée ? »

→ La commune répond qu'il n'y aura pas d'ouverture au public dans un premier temps. En raison notamment des dégradations qui sont constatées sur l'espace public derrière la mairie. De plus, si des investissements doivent être réalisés, la commune doit tenir compte de la diminution des aides de l'Etat et est confronté à un important linéaire de voiries à entretenir. La municipalité à long terme envisage éventuellement des projets d'intérêts écologiques et environnementaux, une ferme pédagogique, une AMAP...

Plusieurs habitants s'opposent au projet de la trentaine de logements sur la zone des Grimpériaux.

« On n'a jamais encouragé la rétrocession. On pouvait accepter une urbanisation douce. C'est un lieu qui était en Espace Boisé Classé (EBC), et d'intérêt écologique. Les gens qui sont implantés à côté, n'ont pas la même typologie de parcelles ni le même type de construction. Les gens ont acheté un cadre de vie. C'est beaucoup trop de logements, de véhicules... On est un village rural. Un hectare et 30 logements, ce n'est plus 3 maisons ! ».

Un habitant s'intéresse aux conséquences de la circulation routière générée par le projet des Grimpériaux.

➔ La commune répond que la voirie est adaptée, que c'est un projet de longue date qui a été mûrement réfléchi et qui a d'ailleurs déjà été acté dans le cadre du PLU précédent.

Un habitant demande « Pourquoi ne peut-on pas appliquer à la zone les caractéristiques de la zone UB ? (densité moins importante).

➔ Mme Péquignot répond qu'il faut optimiser la consommation du foncier, les lois SRU, Grenelle puis ALUr, ainsi que le SDRIF vont tous dans le sens d'une moindre consommation d'espace et d'une densification des tissus urbains existants et ouverts à l'urbanisation. Une densité faible ne sera pas acceptée par les services de l'Etat et le PLU recevra un avis défavorable du Préfet.

Un groupe d'habitants demande s'il n'y aurait pas la possibilité d'étendre le bourg vers Attilly à la place de la zone des Grimpériaux.

➔ Mme Péquignot répond qu'une zone est déjà prévue à plus long terme à l'Est du bourg, mais que les services de la DDT l'ont trouvée peu opportune, car formant une extension du village et non un confortement.

Un habitant demande comment les coefficients de l'emprise au sol sont déterminés. « Pourquoi ne pas augmenter certains coefficients ? Peut-on diviser son terrain ?

➔ Mme Péquignot répond que le coefficient d'emprise au sol n'a pas été modifié par rapport au PLU précédent et sans doute au POS antérieur au PLU. En zone UA (60 %), il traduit la volonté de tenir compte de la densité existante. La forte densité du centre ancien de Férolles, autour de la Grande Rue (présence de petites parcelles) est le témoin de l'implantation urbaine ancienne, à conserver. En zone UB, l'emprise au sol de 25 % permet déjà une certaine densification, car les terrains sont vastes (1000 m<sup>2</sup> ou plus pour la plupart).

## DEBAT :

### • Voirie/Transport

Un habitant pose une question sur l'hôpital de Forcilles. « Quels sont les projets de restructuration de l'hôpital ? Auront-ils un impact sur la voirie ? »

➔ La commune répond que pour le moment tout le projet de desserte n'est pas défini, on ne sait pas s'il y aura un rond-point. C'est un projet de restructuration plus que d'agrandissement.

Un habitant demande : « Pourquoi ne pas étendre la ligne 201 vers Chevry-Cossigny ? Ça pourrait également faire des économies sur le transport scolaire et ça permet de créer une liaison vers la ligne 16 de transport rapide. »

➔ La commune prend bonne note de cette proposition intéressante. Ce sera à discuter avec les services compétents (Ile de France Mobilités,...).

### • Urbanisation future

Un habitant soulève la présence de la canalisation de gaz dans la zone 2AU. « Peut-on peut quand même construire sur une canalisation de gaz ? »

➔ La commune répond qu'elle est au courant et qu'elle en tiendra compte lors du futur programme d'urbanisation. Il s'agit de servitudes qui sont inscrites au PLU et qui ne rendent pas la zone inconstructible.

Discussion sur l'emplacement de la zone 2AU : « Vous ouvrez la boîte de pandore, pourquoi urbaniser à droite du bourg et pas à gauche ? »

➔ La commune répond qu'elle souhaite un certain équilibre dans le développement du bourg, sachant que les hameaux ne doivent pas être étendus, dans le respect des objectifs du SDRIF.

Un habitant demande : « Pourquoi ne pas construire dans les Clos ? »

→ La commune fait référence au droit privé des copropriétés, même si le PLU le permettait, la décision appartiendrait aux copropriétaires ».

#### • Informations complémentaires sur le terme d' « emprise » au sol

Un habitant demande des renseignements sur le terme d' « emprise ». Est-ce que le terme « emprise » est un terme spécifique de l'urbanisme ?

→ Mme Péquignot répond que oui, c'est un terme juridique et réglementaire.

Cet habitant s'interroge sur le fait que ce terme d'emprise pourrait créer « une inflation urbaine ». « Ma crainte, en rendant cette inflation possible, est que les gens vendent à des promoteurs qui rasant les maisons et ainsi d'avoir du moderne dans le centre ancien. Est-ce que l'on ne pourrait pas mieux préserver le vieux bourg ? Quelle empreinte laisser aux générations futures ? Je crains que dans la Grande Rue, un promoteur achète et monte en hauteur. Ne peut-on pas revenir au coefficient d'occupation des sols (COS) ? »

→ Mme Péquignot répond que le COS a été supprimé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014. Pour autant, il n'y a pas eu de densification massive dans le bourg ces 5 dernières années. Il faut conserver une densité équivalente dans le centre ancien à celle qui a toujours existée.

#### • Zone AUa – Les Grimpériaux

Un habitant s'intéresse à la typologie des logements dans le projet des Grimpériaux : « Sur les 31 logements, pourquoi ne pas faire de petits collectifs comme ceux de la Ruelle Barrault ? »

→ La commune répond qu'elle a choisi de privilégier une offre de petites maisons, à un prix abordable par des primo accédant justement en complémentarité avec les collectifs qui ont été réalisés sur d'autres secteurs du bourg.

Plusieurs habitants réitèrent leur opposition sur l'emplacement du projet. « On n'est pas contre les logements, on est contre la localisation, c'est une zone classée, et il n'y a pas de voies de circulation. C'est un lieu magnifique. » Ou encore « on est tous là pour habiter dans un petit village rural, on veut que ça reste tel que c'est aujourd'hui », « il ne faut pas passer d'un village rural à une cité ».

→ La commune répond que c'était la même problématique pour le domaine de la Barre (réalisé sur une partie du parc du château) et que cela n'a pas suscité autant de débats à l'époque ni révolutionné l'aspect du village.

→ La commune souhaite une urbanisation maîtrisée et nécessaire. Férolles-Attilly a besoin de jeunes, d'enfants, notamment pour maintenir son école.

Une habitante de la rue des Balais indique que depuis le déboisement de l'ouest du bourg, on entend le bruit de la N104. Avec cette zone le bruit risque d'empirer.

→ La commune explique qu'il restera encore une grande surface boisée protégée entre Férolles et l'A104. Ne pas construire aux Grimpériaux serait juridiquement très compliqué. C'est un projet assez ancien et l'aménageur - propriétaire serait lésé. Il y aurait des risques de recours.

L'agriculteur propriétaire des terrains où devaient s'implanter les 400 logements, s'estime lésé. Avant le projet, il voulait drainer son champ et installer un hangar. Aujourd'hui son terrain est reclassé en zone A et non pas en Aa (il n'a donc pas possibilité de construire).

→ La commune explique qu'il pourra faire une demande spécifique pour la création d'un secteur Aa s'il a un projet précis de construction d'un hangar.

#### • Ancienne décharge

Un habitant demande ce que l'on entend dans le PADD par « réhabiliter la décharge »

→ La commune répond « nous avons réussi à obtenir la fermeture de la décharge de la SITA. Elle a été réaménagée avec une torchère brûlant les gaz. Le nouveau propriétaire du zoo a acheté les terrains. La question a été évoquée auprès du zoo pour connaître leurs intentions. Cependant, le propriétaire n'a pas le droit de toucher à la décharge jusqu'en 2025. Donc pour le moment rien n'est envisagé ».

Un habitant soulève le problème de la décharge sauvage (vers zoo), toujours classée en zone N et EBC.

→ La commune répond qu'il semblerait que ce terrain appartiendrait également au zoo qui a le projet d'agrandir son parking.

• **Projet de construction en zone N**

Mme et M. Lasseur : « on a fait une demande il y a plusieurs années, avec un projet précis : celui de conserver la partie boisée de la parcelle et de faire une construction écologique. On nous a demandé de nous inscrire dans la démarche de révision du PLU. Aujourd'hui on n'est pas cité ni pris en compte dans le projet. On nous a dit que l'on était trop près d'une zone humide, alors que la zone des Grimpériaux l'est davantage. (...) Nous ce que l'on voulait c'est être soutenu dans notre projet. Mon mari est né à Férolles. Notre projet s'inscrit dans une démarche écologique, il a de la valeur et il défend les valeurs du projet de territoire. On ne nous entend pas. (...) Nous ce que l'on voudrait c'est construire notre maison, qui serait intégrée et on ne demande que ça. Vous faites une verrue à l'Est, alors pourquoi pas nous, je ne comprends pas. »

Un habitant fait référence à la supériorité du Grenelle sur le PLU.

→ Mme Péquignot répond qu'il ne permet pas de construire en zone N.

→ La commune répond que le document d'urbanisme n'est pas là pour présenter des projets individuels. Il vaut mieux des projets d'ensemble pour la commune.

→ Mme Péquignot répond qu'à partir du moment où l'on choisit d'ouvrir à l'urbanisation, surtout une zone naturelle boisée, il faut compenser (prévoir des reboisements compensatoires) et il faut optimiser le foncier, donc plutôt prévoir des opérations d'ensemble que des projets individuels isolés en zone naturelle.

### **3. Le registre de concertation et les courriers**

---

Plusieurs personnes sont venues porter des remarques sur le registre de concertation, ou ont envoyé des courriers à la commune en lien avec la révision du PLU. Les demandes formulées sont synthétisées dans le tableau ci-après avec les réponses de la commune.

Nom	Demande	Réponse et justification
Association de l'Environnement du Réveillon	Rétablissement de plusieurs chemins de randonnées (Chemins des Grimpériaux par le Golf de Lésigny et Chemin de l'Orme Maroto)	Les chemins inscrits au PDIPR sont protégés au PLU.
Association de l'Environnement du Réveillon	Demande de classement d'un hêtre situé dans l'EBC (Bois des Uselles) à proximité de l'Ecole des Clos, au titre du L151-23 du CU	Cet arbre a été repéré au plan de zonage et il est protégé au titre de l'article L.151-23 du CU.
Thomas LASSEUR	Demande de constructibilité de la parcelle n°68 actuellement classée en zone N et faisant partie d'un EBC.	Avis défavorable. Le terrain est situé en zone naturelle et en espace boisé classé. A partir du moment où l'on choisit d'ouvrir une zone naturelle ou agricole à l'urbanisation, surtout une zone naturelle boisée, il faut prévoir des reboisements compensatoires et il faut optimiser le foncier consommé, donc plutôt prévoir des opérations d'ensemble que des projets individuels isolés en zone naturelle.
Alexandre HEBERT	Demande de classement en bâti de caractère d'un bâtiment agricole (hangar du début du 20ème siècle avec charpente à l'ancienne en bois et toiture métallique) Parcelle B359 (Attilly)	Avis défavorable ; Le hangar ne comporte pas de murs donc la commune ne souhaite pas le protéger ni y autoriser un changement de destination.
Jeannine LE PROVOST	Demande de modification du zonage : souhaite que la parcelle n°193 soit classée en Na pour vendre à l'activité de stockage de caravanes	Avis défavorable, la commune ne souhaite pas le développement d'activités isolées, pour éviter le mitage des espaces naturels et agricoles.

Nom	Demande	Réponse et justification
Jose Manuel DE SOUSA	Demande d'informations sur la possibilité d'ajouter un article sur "l'assainissement" dans la zone AUXb afin d'obtenir la possibilité de mise en place d'une installation d'assainissement non collectif pour pallier l'absence d'assainissement public	Effectivement le règlement actuel ne permettait pas l'assainissement autonome, mais cette erreur a été rectifiée dans la révision du PLU. L'assainissement autonome est désormais possible dans la zone UX (zone qui remplace l'ancienne zone AUXb).
Gérard MORANCE	Construction d'extension à toiture plate au Clos de la Vigne (UCb)	Avis défavorable, il semble que ce ne soit pas autorisé par le règlement de copropriété ni par le PLU.
ZOO du Bois d'Attilly	Demande d'adaptation de la zone N à la volonté du Zoo de développer de nouvelles activités (hôtellerie à thèmes, restauration, résidence de loisir, cabanes dans les arbres, activités de loisirs (accrobranches, découverte de la faune et de la flore...), chalets d'observation et habitations liées à l'activité du zoo) sur son emprise (N,Nc et Nd)	Sur le secteur actuel (Nc) les activités liées au zoo y compris l'hébergement hôtelier seront autorisées. Sur la partie "décharge" il ne peut rien être prévu avant 2025. Sur la partie en zone naturelle boisée au Nord, le développement du zoo à plus long terme a été inscrit au PADD de manière à permettre une évolution du PLU lorsqu'un projet précis sera soumis à la commune.

Nom	Demande	Réponse et justification
ZOO du Bois d'Attilly	Modification des parcelles en constructible n°92,58,38 et 238 afin d'aménager des enclos, routes et bâtiments. Sollicite la constructibilité d'une bande d'1ha le long de la route sur la parcelle 58.	Une réunion a été effectuée avec les élus à ce sujet, il a été décidé d'inscrire dans le PADD le développement futur du zoo, pour faciliter à l'avenir l'évolution du zonage du PLU lorsqu'un projet précis sera présenté. Les secteurs situés en EBC ne peuvent être déclassés sans compensation, c'est un point qui devra être discuté avec les services de l'Etat.
Viviane LASSEUR	Demande d'aménagement du chemin menant à son habitation	La commune n'a pas l'obligation d'aménager les chemins situés en zone naturelle.