

A- Réponse aux avis des personnes publiques associées

**1. Avis du Représentant de l'Etat**

---

**Conclusion**

«J'émet un avis favorable au projet de PLU de Férolles-Attilly arrêté par délibération du 24 juin 2019 sous réserve que la commune apporte des compléments d'information justifiant la surface urbanisée de référence de la commune, celle des espaces d'habitat et de prendre en compte toutes les surfaces consommées au titre de l'extension de l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du SDRIF. »

**Analyse détaillée de l'avis – modifications à apporter au dossier**

**a) OAP**

« L'OAP concernant le secteur « les Grimpériaux » permet la réalisation de logements et de voiries en liaison avec celles du bourg. Le plan proposé par l'OAP n'est pas très éloquent quant aux emprises des logements par rapport aux voiries et aires de stationnement pour mieux appréhender la fonctionnalité de la zone et de son intégration au reste du bourg. »

**Réponse : ce secteur est un « coup parti » puisqu'il était déjà en zone 1AU au PLU précédent et qu'un permis d'aménager y a déjà été accordé le 13/12/2019. L'OAP ne peut donc pas être modifiée puisque cela aurait pour conséquence une incohérence entre le PA accordé et les documents d'urbanisme en vigueur.**

**b) Règlement**

• « Cependant, le règlement autorise sous conditions (sauvegarde du paysage) la diversification de l'activité agricole avec la réalisation de structures d'accueil touristiques, la restauration par la réutilisation de bâtiments de l'exploitation agricole existante. Si tel est le souhait de la commune, alors **il convient d'identifier clairement sur un plan de zonage les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ou retirer cette disposition qui est déjà existante pour les bâtiments identifiés et qui a tendance à généraliser cette possibilité de toute la zone.** »

**Réponse : la diversification de l'activité agricole autorisée par le règlement se fait dans le cadre des activités reconnues comme agricoles au sens du code rural. Elles n'ont pas vocation à se substituer totalement à l'activité agricole, contrairement au dispositif réglementaire mis en place pour le changement de destination qui identifie bien certains bâtiments pouvant changer de destination (bâti identifiés en rouge sur le plan de zonage). Pour lever toute ambiguïté, le paragraphe concernant la diversification a été modifié dans sa rédaction : le code rural est cité ainsi que la notion de tourisme « à la ferme ».**

• « Dans le secteur Na, le règlement permet l'aménagement et l'extension en continuité à hauteur de 25 % de la surface de plancher pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, à destination d'hébergements hôteliers et de bureaux. **Il apparaît que cinq secteurs sont concernés par ce classement, ce qui retire le motif « à titre exceptionnel »** qui justifie la création d'un STECAL (hormis les habitations qui ne sont pas des STECAL). **Par ailleurs, le secteur Na situé au Nord-Ouest du bourg a une grande partie de son emprise en espace boisé classé lequel n'a pas vocation à avoir un classement en STECAL. Le nombre de STECAL Na devrait être réduit et adapté à la taille réelle nécessaire au développement des projets qu'ils portent respectivement.** »

**Réponse :** la commune a décidé de supprimer tous les STECAL Na sauf celui du château au Nord du bourg ainsi que celui d'une belle demeure à Attilly. Ces deux secteurs ont été restreints au strict nécessaire. Les autres secteurs anciennement classés en Na sont désormais reclassés en Nh, où, conformément à ce que permet le code de l'urbanisme en zone naturelle, les extensions modérées des habitations existantes sont possibles (25 %) ainsi que les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, mais à l'exclusion de toute autre destination.

- « Dans le secteur Nc qui accueille le parc zoologique, le règlement permet les constructions et installations nécessaires à l'activité du zoo ainsi que des constructions destinées à l'hébergement hôtelier. **Ce STECAL n'est pas encadré par le règlement car la surface de plancher et la hauteur pouvant y être développées ne sont pas limitées notamment pour ce qui concerne l'hébergement.** Il convient de réglementer ce STECAL. »

**Réponse :** l'emprise au sol et la hauteur sont désormais règlementés.

**« Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière classée en secteur Nc. »

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit et à 9 mètres maximum au faîtage.

- « Dans le secteur Nf qui accueille l'activité de sports et de loisirs du terrain de golf, le règlement permet des aménagements et des installations nécessaires à cette activité mais sans y limiter les emprises au sol. Il convient dans ces conditions d'encadrer le type d'installation et d'aménagement possible dans ce STECAL, ainsi que leurs gabarits. »

**Réponse :** la commune ne souhaite pas que de nouvelles constructions soient édifiées dans le golf. Il sera donc reclassé en zone N.

- « Il s'avère nécessaire d'apporter des compléments d'information quant à la zone Nd pour laquelle le règlement permet des installations et des constructions pour un ancien site d'enfouissement. En effet, le site est dit « ancien » sans qu'aucune information ne vienne préciser la fonction actuelle du site et qui lui conférerait un classement en équipement public. Dans ces conditions, il est nécessaire de justifier la fonction et l'utilisation de ce secteur avec un équipement qui serait public. »

**Réponse :** le site est actuellement utilisé pour de la production de gaz (gestion GRDF selon la commune). Le règlement n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'ancien centre d'enfouissement de déchets ainsi que les ICPE liées à cet équipement.

### c) Annexes

« Un zonage d'assainissement en vigueur devrait s'il existe être joint au présent projet de PLU. Un zonage eaux pluviales devrait s'il existe être aussi joint au présent projet de PLU. »

**Réponse :** il n'existe pas de zonage d'assainissement selon la commune.

#### d) Le SDRIF et le SRHH

- « Ces évolutions permettent d'atteindre les augmentations de densité humaine et de densité de l'espace d'habitat de 10 % tel que prescrit par le SDRIF. **Toutefois il est nécessaire de fournir une cartographie matérialisant les surfaces comprises dans les surfaces urbanisées de référence utilisées (surface urbanisée de 79,6 ha et espaces d'habitat de 59,8 ha) pour le calcul des deux densités.** »

- « Par **conséquent ces justifications doivent être calées sur l'horizon du SDRIF, donc en 2030.** »

- « Le rapport de présentation doit justifier l'estimation de la surface urbanisée de référence par sa propre méthode mais sans s'appuyer uniquement sur les chiffres de l'IAU d'Ile-de-France. »

**Réponse :** la commune est favorable à recaler l'horizon du PLU sur celui du SDRIF, soit 2030. Une cartographie matérialisant les surfaces comprises dans les surfaces urbanisées de référence utilisées est désormais présentée dans le rapport.

- « secteur «Chemin des Clos», d'une emprise de 1,05 ha environ, classé en zone 2AU, destiné à accueillir 31 logements. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du futur PLU. **Cette zone aurait été mieux située dans le prolongement de la partie Nord-Est du bourg en continuité de sa partie bâtie. Cela aurait le mérite de gagner en compacité plutôt que de privilégier une extension linéaire le long de la route.**

- Cette extension de l'urbanisation reste compatible avec les prescriptions du SDRIF. **Toutefois, la consommation inscrite au PADD à 2,15 ha devra être corrigée pour prendre en compte l'extension du cimetière et les terrains situés au Sud-Ouest du bourg. Le rapport de présentation devra également être corrigé en conséquence.**

**Réponse :** la commune est favorable à prendre en compte cette remarque. Les extensions couvrent ainsi 3,17 ha, ce qui reste conforme au SDRIF qui autorise 3,98 ha.

- « Pour rappel, le cadrage TOL par bassin de vie a été remplacé par les objectifs du SRHH par EPCI, cette définition en page 20 du RP2-1 devra être corrigée. »

**Réponse :** la commune a pris en compte cette remarque.

- « De plus la commune **évoque la mixité sociale mais n'envisage aucune production de logements locatifs sociaux** sur la durée du PLU. Le PLU ne respecte donc pas l'article L.102-1 du CU selon lequel un objectif de mixité sociale dans l'habitat doit être assuré. »

**Réponse :** la commune possède déjà 7 logements communaux à loyer modéré et elle a visé, dans le cadre de l'aménagement du secteur des Grimpériaux, une diversification de l'habitat avec la réalisation de maisons de ville de taille plus réduite.

#### e) Prise en compte des risques et nuisances

- « Le risque retrait et gonflement doit être actualisé. En effet, dans le rapport de **présentation** en page 86, une carte des aléas est présentée; toutefois cette dernière est à remplacer par la nouvelle carte récemment actualisée. De plus les aléas ayant changé, le chapitre en page 86 sera également à modifier. »

**Réponse :** le rapport de présentation a été modifié en conséquence.

#### **f) Servitudes d'utilité publique**

- « Cependant le plan des servitudes est incomplet car il manque le report des servitudes d'utilité publique suivantes :
  - ACI relative au monument historique de l'église située à Lésigny, à l'Ouest du territoire communal;
  - EL11 «interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes ... » (par rapport à la RNI04);
  - EL 7 « alignement des voies publiques» concernant la RD 51 E1 »
  - AS 1 « instauration de périmètres de protection des eaux potables »
  - Par ailleurs, la servitude I3 (canalisations de distribution de gaz) reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique dans le PLU doit être retirée pour être remplacée par la servitude I1 GRT Gaz. »

**Réponse :** Sur demande de l'UDAP dans le cadre de son avis sur la modification n°1 du PLU, et suite à l'approbation par la ville de Lésigny d'un PDA aux abords de l'église, le périmètre de 500 m n'est plus d'actualité et n'impacte donc plus le territoire de Férolles Attilly.

Les périmètres de protection des eaux potables ont été ajoutés à la pièce des servitudes d'utilité publique, avec les arrêtés correspondants. Un renvoi est effectué sur le plan.

La correction a été effectuée concernant la SUP I3 et la servitude EL 7 a été redessinée.

La SUP EL11 ne figure pas sur la liste des servitudes fournies par l'Etat, et d'ailleurs, la RN 104 ne traverse pas le territoire communal. Il est à rappeler que les servitudes d'utilité publique relèvent de la compétence de l'Etat, à qui il appartient de fournir aux communes les données nécessaires dans le cadre du PAC et sur le géoportail de l'urbanisme. En l'absence de telles données, la commune est dans l'impossibilité de les présenter dans son PLU.

#### **g) Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement**

- Les informations données dans les annexes sanitaires sont correctes mais nécessitent un complément concernant le captage EDCH (Eau destinée à la consommation humaine) abandonné: « FÉROLLES ATTILLY PPI»- Pigeonnier - BSS n°002202XO 1 03/F. Les services de l'Etat n'ont pas connaissance de son comblement. Il convient donc de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines. Ce captage devra être rebouché dans les règles de l'art afin d'éviter toute contamination de la nappe. »

**Réponse :** l'annexe sanitaire a été complétée.

- De même, le finage communal sera impacté par les périmètres de protection éloignés des captages actifs de Lésigny dont la procédure d'utilité publique est en cours d'instruction :
  - « LESIGNY 4» -l'Orée - BSS n002201X00361F2
  - « LESIGNY5» Réveillon - BSS n002201X0066/F

Les prescriptions liées à ces ouvrages pour assurer une protection devront être prises en compte dans le PLU.

**Réponse :** la commune est favorable à prendre en compte cette remarque. Les informations sont reprises dans le PLU (annexes sanitaires) et la réglementation annexée à titre d'information en annexe sanitaire, dans l'attente de la DUP instaurant la protection de ces captages.

#### h) Observations sur le contenu et la forme du dossier

**Rapport de présentation :** la commune est favorable à recalculer l'horizon du PLU sur celui du SDRIF, soit 2030.

#### Règlement

- « Page 53 : Dans le début du règlement, l'information concernant la zone en Nota bene «NB» n'a pas lieu d'être à cet emplacement car la forme du nouveau règlement n'autorise pas de chapeau de zone. En effet, ce type d'information ou de précision trouve sa place dans les dispositions générales ou en annexe du règlement à titre d'explication. Il convient donc de retirer cette information du début de règlement de la zone UC. »

- « page 85 : la zone 2AU ne doit pas comporter de chapeau de zone (même remarque que la zone UC). »

**Réponse :** ces informations ont été déplacées dans le corps du règlement (section 1).

- « Dans toutes les zones : il conviendrait de compléter la partie du paragraphe relative aux zones potentiellement humides, en indiquant que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres).

À cette fin, il pourra être précisé que toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. Ce point est à modifier.

**Réponse :** actuellement, dans chaque zone concernée il est indiqué : « La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. » **Ce paragraphe a été modifié en fonction des demandes de l'Etat et de la CLE du SAGE.**

Une attention particulière doit être portée sur la zone Aua et les zones Aa qui sont concernées par une enveloppe d'alerte de classe B. Afin de lever le doute sur la forte probabilité de présence de zone humide sur ces secteurs, une étude d'identification de zones humides devra être réalisée préalablement à toute ouverture à l'urbanisation. »

**Réponse :** concernant la zone AUa, le règlement rappelle bien que « la zone est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. **Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes,** le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide. »

**Ce même règlement a été repris pour les secteurs Aa.**

## **2. Avis de la CCI 77**

Avis favorable avec les remarques suivantes :

« Contrairement à la ZAE de Férolles-Attilly, l'activité implantée en bordure de la RD35 au lieudit Le Bervilliers :

- n'est pas recensée en pages 29, 30 et 147 du rapport de présentation,
- n'est pas mentionnée en pages 6 et 7 du PADD au titre des activités économiques,
- est classée en zone N naturelle au plan de zonage avec un règlement n'assurant pas sa pérennité.

En conséquence, la CCI Seine-et-Marne relève cette incohérence et recommande les évolutions suivantes :

- compléter le diagnostic des activités économiques du rapport de présentation,
- ajouter une orientation relative à cet objectif dans la partie rédigée du PADD,
- classer cette entreprise dans un zonage adapté qui lui permette de continuer son activité tout en l'encadrant.

**Réponse : cette activité est isolée et la société n'est que locataire des locaux. Le propriétaire est un agriculteur exploitant, il convient donc de maintenir un zonage agricole.**

De plus, la CCI Seine-et-Marne recommande de mettre à jour les éléments à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme identifiée comme « patrimoine bâti » au plan de zonage sur le site des Forcilles puisque dans le cadre du projet de restructuration immobilière, certains bâtiments sont amenés à être démolis.

**Réponse : la commune a déjà supprimé certaines protections de bâti et de clôture aux Forcilles afin de favoriser le projet de restructuration de l'hôpital. Elle ne souhaite pas aller plus loin en supprimant complètement la protection du patrimoine bâti remarquable que représente l'hôpital.**

## **3. Avis de la chambre d'agriculture**

Avis défavorable sous réserve de la prise en compte des demandes.  
Zones humides potentielles à retirer

**Réponse : ce n'est pas possible (voir avis de l'Etat) sinon le PLU ne serait plus compatible avec le SAGE.**

« Est indiqué à l'article A-2 «qu'aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement Notre Compagnie considère cette distance comme excessivement large.

Nous rappelons qu'en Seine-et-Marne une bande tampon non-cultivée de 5 mètres minimum est obligatoire. Nous demandons donc que la disposition susdite soit modifiée, de sorte à ramener la bande tampon à 5 mètres. »

**Réponse : le règlement du PLU interdit les constructions et aménagements et non la culture, il n'y a donc pas d'incohérence. De plus, le SAGE préconise un recul des constructions par rapport aux rus.**

Extension urbaine (zone 2AU) : « La Compagnie se montre totalement défavorable à cette ponction d'espace agricole »

**Réponse :** comme l'indiquent les services de l'Etat dans leur avis, le PLU de la commune prévoit une consommation d'espaces naturels et agricole mesurée et conforme aux objectifs du SDRIF. La commune souhaite prévoir une zone constructible potentielle si le besoin s'en faisait sentir à l'avenir (maintien des équipements scolaires par exemple).

« La Compagnie exige le déclassement de la zone Aa, ses dispositions, notamment relatives aux constructions et occupation du sol autorisées, devant être appliquées à la zone A. »

**Réponse :** la commune souhaite préserver les paysages liés notamment à la vallée du Réveillon. Elle ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

Implantation des constructions : « Notre Compagnie juge de telles règles non-nécessaires en zone A : nous demandons donc qu'elles soient retirées.

**Réponse :** la commune est favorable à réduire les règles de recul de la manière suivante :  
Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de  
- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitat.  
- 10 mètres pour les hangars.  
Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

#### **4. Avis de la CDPENAF**

La commission a rendu un avis favorable sur le projet de PLU, assorti des réserves expresses suivantes :

- retirer la zone 2AU considérée comme non opportune ;
- assurer la protection de la rive Sud du réveillon dans le cadre de votre projet sur la zone AU
- ne pas matérialiser les zones humides de classe 3, satisfait si leur caractère humide est avéré après Vérification

Elle rend également un avis favorable au titre des STECAL et du règlement des zones A et N sous réserve de limiter les emprises dans la zone Nc.

**Réponse :**  
Comme l'indiquent les services de l'Etat dans leur avis, le PLU de la commune prévoit une consommation d'espaces naturels et agricole mesurée et conforme aux objectifs du SDRIF. La commune souhaite prévoir une zone constructible potentielle si le besoin s'en faisait sentir à l'avenir (maintien des équipements scolaires par exemple).  
La protection des rus a été décidée par la commune sur **certaines zones naturelles et agricoles** de son territoire, dans des secteurs à protéger pour des raisons paysagères, afin notamment d'éviter les constructions agricoles à leurs abords. Sur le secteur AUa, les OAP imposent la préservation d'une bande boisée.

Zones humides potentielles à retirer : ce n'est pas possible (voir avis de l'Etat) sinon le PLU ne serait plus compatible avec le SAGE.

Les emprises seront limitées en zone Nc, conformément à la demande de l'Etat.

## 5. Avis du SIETOM

« Je vous ai adressé fin avril 2019 nos prescriptions techniques relatives à la collecte des déchets ménagers que je vous recommande d'intégrer dans cette révision ».

**Réponse** : ce document a été intégré aux annexes sanitaires.

## 6. Avis de la CLE du SAGE de l'Yerres

Rapport de présentation : **les demandes ont été prises en compte, le rapport a été modifié.**

Règlement :

**Stationnement** : « Il est important de préciser que les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Il convient de rappeler que les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements définie dans les zonages d'eaux pluviales. Par ailleurs, il est préconisé d'inciter à l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement. »

**Réponse** : ce paragraphe a été ajouté aux articles 9 des différentes zones.

**Clôtures** : Afin de respecter la trame verte et bleue qui vise aussi à garantir la libre circulation des espèces, il est préconisé de mettre en place des petits aménagements dans les clôtures pour laisser le libre passage à la petite faune. Par ailleurs, il est nécessaire de préconiser l'usage de plantes locales pour constituer des haies diversifiées. Proscrire la plantation d'espèces invasives en renvoyant aux listes d'espèces en annexe du règlement.

**Réponse** l'article 11 des dispositions générales indique déjà : « Sont recommandées les essences locales, dont la liste est présentée en annexe du présent règlement (source Seine et Marne Environnement). » De plus, dans chaque zone est indiqué : « il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. Le règlement des zones A et N prévoit déjà des clôtures perméables pour la petite faune. Il est cependant ajouté une obligation de créer : « des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol »

**Protections, risques, nuisances** : les précisions sur les zones humides ont été apportées, comme demandé également par les services de l'Etat.

La correction concernant le SAGE de l'Yerres a été apportée.



## 7. Avis de la Région Ile de France

---

« Votre projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent un développement cohérent au sein du tissu existant pour limiter l'étalement urbain. Les extensions projetées restent limitées pour protéger les espaces naturels et agricoles et s'inscrivent dans les capacités permises par le schéma directeur régional. Le projet communal cherche également à conforter l'activité économique et commerciale ainsi que les services de proximité, orientés notamment vers les activités liées au tourisme et aux loisirs. En matière de mobilité, je relève une volonté de renforcer l'accès aux transports en commun, de développer des circulations douces. »

**L'annexe technique jointe à l'avis de la Région analyse le projet de PLU thématique par thématique et conclut pour chacune d'entre elles à la compatibilité du projet avec le SDRIF, sans qu'aucune modification ne soit demandée par les services de la Région.**

## 8. Avis de l'AER

---

L'AER a émis des remarques sur les différentes pièces du PLU qui ont été étudiées par la commune.

Les remarques de fond appellent les réponses suivantes :

Pièce 2-1 : « Les chiffres donnés pour la densité humaine et pour la densité de l'habitat ont été établis en 2012. Il faut actualiser ces données. »

**Réponse** : ce sont les données de référence du SDRIF adopté en 2013, on ne doit donc pas les actualiser pour démontrer la compatibilité avec celui-ci.

Page 59 : Il est noté que la zone AUa « en extension » est concernée par une zone humide potentielle. Il aurait fallu lui affecter le zonage des zones humides.

**Réponse** : non, puisque justement ce sont des zones potentielles. Une étude doit être menée pour les avérer et le zonage « zh » ne concerne que les zones humides déjà avérées.

Page 60 : « Nous demandons le rétablissement de la protection des tulipes sauvages au « Petit Parc », de la totalité des murs de clôture du parc et du château de la Barre, des noues paysagères, des poiriers de la route de Forcilles. »

**Réponse** : le « petit parc » est déjà protégé au PLU en tant qu'espace paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du CU. Les murs anciens situés dans la zone N seront protégés au règlement : « Les murs de clôture anciens en pierre doivent être préservés ou refaits à l'identique ».

Inventaire :

Contrairement à ce qu'avance l'AER, un relevé de la faune et de la flore remarquables est bien effectué dans le rapport de présentation, mentionnant par exemple la « tulipa sylvestris » (p.71).

Le diagnostic du PLU approuvé en 2013 faisait en effet état d'un inventaire succinct d'espèces, se basant sur des investigations de terrain réalisées en 2009. Ces données sont donc beaucoup trop anciennes pour être exploitées en 2021. Le relevé fourni par l'Inventaire national du patrimoine naturel, présenté dans le rapport de présentation du PLU est donc plus pertinent.

## PADD

« En ce qui concerne le hameau d'Attilly, il serait possible d'envisager là une possibilité d'urbanisation modérée en densification. »

### **Ce n'est pas le choix qui a été fait par la commune**

« Page 6 : A défaut de l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles concernant Férolles-Attilly, nous remarquons que l'urbanisation chemin des Clos constitue à la fois une consommation et un mitage de l'espace agricole. »

**La CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU, sans réserve concernant cette urbanisation.**

Il faut aussi préserver les boisements en lanières dans les plaines agricoles, ainsi que les boisements bordant les mares.

**Les principaux boisements communaux ont déjà été protégés, comme l'a souligné la Région dans son avis.**

Page 8 : Nous ne pensons pas que l'urbanisation chemin des Grimpériaux participe aux «vues remarquables sur la vallée du Réveillon »

De même que l'entrée de ville sur la RD 35 au Bervilliers n'a pas été traitée bien que ce point ait déjà été évoqué lors l'approbation du P.L.U. approuvé en 2013.

Page 10 : Nous souhaitons des éclaircissements sur « la requalification de la voie reliant Férolles à Forcilles». Cesserait-elle d'être une voie communale? avec une requalification en voie Départementale, par exemple ?

La piste cyclable longeant la RD 216 est bien loin de Férolles-Attilly et relie surtout les villes de Chevy-Cossigny et Brie Comte Robert.

Nous demandons la restauration du Chemin des Grimpériaux dans la partie que s'est accaparé le golf de Lésigny.

Page 12 : Nous demandons que soient protégés les poiriers de la route de Forcilles, ainsi que les boisements qui parsèment les plaines agricoles, relais pour les oiseaux.

**Réponses commune :** La commune prend note des différentes remarques effectuées mais ne souhaite pas y répondre favorablement pour l'instant. En particulier, la RD 216 traverse le Sud du territoire communal, les habitants de Férolles Attilly peuvent rejoindre cette piste cyclable via la route de Férolles, il est donc opportun de la citer dans le PADD. Par ailleurs, le PLU prévoit déjà la protection de nombreux espaces boisés classés ainsi que des protections « espace paysager » au titre de l'article L.151-23 du CU, qui implique que les arbres qui y sont présents sont protégés.

## OAP

**Réponse :** la commune prend note des remarques effectuées mais ne souhaite pas y répondre favorablement. La sortie sur le chemin de la contrainte qui existait initialement à l'OAP a déjà été retirée.

## Annexes

« Nous avons été étonnés de trouver dans les annexes sanitaires un document relatif à l'alimentation en eau potable de Lésigny qui est visiblement étrange au dossier. »

**Réponse :** il s'agit des périmètres de protection du captage AEP situé sur Lésigny mais dont les périmètres impactent la commune de Férolles. Il convient donc règlementairement de les faire apparaître en annexe du PLU. Les tracés des collecteurs d'eaux usées n'ont pas à apparaître sur le plan de zonage, mais sur les plans des réseaux, fournis par les gestionnaires.

## B) Réponse au commissaire enquêteur

### 1) PV du commissaire enquêteur

#### **Thème 1 : projet des Grimpériaux**

---

1- Pouvez-vous me rappeler l'historique daté de ce projet d'aménagement et pensez-vous que toutes les conditions mentionnées dans la loi sont ou pourront être respectées ?

#### **Réponse :**

Le projet faisait déjà partie du PLU approuvé en 2013 par l'ancienne Municipalité. Cette zone à urbaniser avait donc été validée par les services de l'Etat dans le cadre de son avis sur le PLU arrêté mais également du contrôle de légalité. Il avait également déjà été soumis à enquête publique.

Il fait l'objet d'un recours contentieux au tribunal administratif, en cours de jugement.

Pour rappel, l'objet de la présente révision du PLU porte principalement sur la suppression de la zone à urbaniser qui prévoyait 400 logements au Nord du bourg, afin de préserver le paysage et l'environnement de la commune.

2- L'Etat a-t-il accordé au propriétaire de la parcelle AUa une autorisation de construire ?

#### **Réponse :**

Le permis d'aménager a été accordé par Mme le Maire de la Commune le 13/12/2019, l'affichage en Mairie a été réalisé le 13/12/2019, l'affichage de l'aménageur sur sa parcelle : une première fois le 26/12/2019 puis le 28/01/2020 suite à détériorations.

3- Un permis d'aménager a été déposé sur cette zone, qui en assure l'instruction ?

#### **Réponse :**

Le service Urbanisme de l'intercommunalité : « Les Portes Briardes entre Villes et Forêts »- Le PA a déjà été accordé (cf réponse précédente)

4- Une différence importante apparaît entre l'OAP figurant au PLU en vigueur et l'OAP figurant au projet de révision. Dans le premier cas, la totalité de la zone est traitée avec une répartition entre maisons de ville et pavillons. Dans le second cas, seule une petite zone d'implantation préférentielle de maisons de ville apparaît. Pourquoi cette différence ? La densité des maisons de ville permet-elle de préserver le reste de la zone de toute construction ? Quelle protection assure la préservation des vues et la conservation des arbres ?

Vous mentionnez la réalisation d'environ 33 logements basés sur une densité de 30 logements à l'hectare. La densité moyenne de FÉROLLES ATTILLY est d'environ 8 logements à l'hectare. Ne pensez-vous pas que cette densité relativement forte en rupture avec la densité existante et de plus localisée à une extrémité du bourg et à proximité d'espaces naturels créera un déséquilibre défavorable à l'intégration de ces nouveaux habitants ?

#### **Réponse :**

La commune a souhaité modifier le schéma d'OAP de la zone AUa suite aux réflexions qu'elle menait conjointement avec l'aménageur qui a déposé un PA sur la zone. Elle souhaitait en particulier bien faire figurer l'église et l'aménagement d'une place publique, et modifier la desserte, qui pourra se faire à partir d'un seul accès, sans sortie sur le chemin de la contrainte.

L'OAP du PLU précédent était trop précise (il n'est pas attendu dans une OAP l'implantation des constructions). Seule l'implantation des maisons de ville autour de la place est nécessaire, les autres pavillons pourront être libres d'implantation en fonction du projet architectural et urbain retenu par l'aménageur. L'ensemble du secteur sera constructible, il n'est pas possible de prévoir les 33 logements uniquement autour de la place. L'intégration paysagère du futur quartier sera garantie par la bande boisée imposée au Sud et le maintien du chemin de la contrainte en tant que liaison piétonne et non routière, comme cela était prévu au 1<sup>er</sup> projet.

La densité de 30 logements à l'hectare est nécessaire pour respecter les objectifs imposés par le SDRIF et la législation en matière d'urbanisme qui impose l'optimisation de la consommation de foncier agricole et naturel. En effet, une densité d'environ 35 logements / ha est attendue sur les extensions prévues dans les PLU d'Ile de France. Cette densité est celle applicable sur les pastilles d'urbanisation du SDRIF mais également celle qui est attendue par les services de l'Etat sur toutes les extensions, eu égard aux grands objectifs nationaux en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

## **Thème 2 : LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

---

**De quelle manière, l'information sur l'interruption de l'enquête et sa reprise a-t-elle été faite auprès des habitants en dehors des strictes impositions légales ?**

### **Réponse :**

Pour l'interruption de l'enquête, sa prorogation et sa reprise, les arrêtés de réouverture de l'enquête ont été stockés dans la Section Urbanisme du Site de la Commune.

D'autre part, pour la reprise, sur le bandeau d'accueil du site, l'affiche officielle a été diffusée du 02/11 au 28/11/2020.

## **Thème 3 : LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS**

---

- **Les zones de protections sont par définition faites pour éviter les constructions et préserver les milieux naturels. Pouvez-vous expliquer pourquoi la bande de protection des rus au droit de la zone AUa est interrompue alors que la zone humide DRIIE classe B est maintenue ?**

### **Réponse :**

Ces deux protections sont différentes.

La protection des rus a été décidée par la commune sur certaines zones naturelles et agricoles de son territoire, dans des secteurs à protéger pour des raisons paysagères, afin notamment d'éviter les constructions agricoles à leurs abords.

Concernant les zones humides, il s'agit de zones potentielles, que le pétitionnaire doit avérer ou non par la réalisation d'études spécifiques. La commune a l'obligation de reporter cette information réglementaire sur son plan de zonage.

- **De même pourquoi cette bande de protection n'existe-t-elle pas sur le versant nord du Ru du Réveillon au droit de la zone Nb ?**

### **Réponse :**

Comme indiqué ci-dessus, cette bande est une protection que la commune a décidé d'établir sur certaines zones naturelles et agricoles de son territoire, dans des secteurs à protéger pour des raisons paysagères, afin notamment d'éviter les constructions agricoles à leurs abords.

Le secteur Nb est déjà concerné par une protection spécifique à cet espace d'intérêt historique et paysager, à savoir une protection d'espace paysager au titre de l'article L.151-23 du CU. De par sa vocation d'espace public, des règles spécifiques y sont définies par la commune : « L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière ».

- **Il existe des arbres remarquables dans la commune et seuls sont indiqués ceux situés devant la mairie, face à la ferme et à l'angle de la route de Servon. Les arbres remarquables sont situés aussi sur des parcelles privatives et participent à la spécificité et à la qualité d'un lieu notamment en zone AUa, en zone Nb face à l'entrée du château et dans la perspective lointaine, mais aussi en cœur d'îlots.**

**Réponse :**

Concernant la zone Nb, elle est déjà concernée par une protection « espace paysager » au titre de l'article L.151-23 du CU, cela implique que les arbres qui y sont présents sont protégés.

Sur le secteur AUa, les OAP imposent la préservation d'une bande boisée. De manière générale, de nombreuses protections environnementales et paysagères sont prévues au PLU.

La commune n'a pas souhaité protéger d'autres arbres, en particulier sur les parcelles privées.

**Thème 4 : LE DOSSIER**

---

- **Les personnes publiques associées ainsi que des associations ont émises des remarques pertinentes sur le dossier. Quels seront vos critères pour retenir et intégrer ces observations dans votre dossier ?**

**Réponse :**

Les observations des personnes publiques associées seront précisément étudiées et une réponse sera apportée à chacune d'entre elles. Un mémoire en réponse annexé à la délibération d'approbation sera réalisé afin de justifier leur prise en compte, point par point.

La commune prendra en particulier en compte les remarques de la DDT, de la CCI, du SIETOM, du SAGE et de la Région. Les demandes concernant la suppression des zones humides potentielles émanant de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF ne pourront être prises en compte sous peine de rendre le PLU incompatible avec le SDAGE et le SAGE. Les demandes des associations seront également étudiées et prises en compte si la commune les juge pertinentes au regard de l'intérêt général et du projet porté par les élus.

**Thème 5 : LES DEMANDES SPÉCIFIQUES INDIVIDUELLES**

---

- **Pouvez-vous justifier les choix de la commune en matière d'urbanisme sur ces points particuliers ?**

**M. LASSEUR**

La commune souhaite réitérer sa position à ce sujet : 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.

### **M. FLORINDO Armand**

Les services de l'Etat ont alerté la commune sur le mitage et l'illégalité que représente la multiplicité de « STECAL », secteurs en zones agricoles ou naturelles où de nouvelles constructions à vocation d'activités ou d'habitat sont admises. La commune est cependant favorable à reclasser en secteur Nh la parcelle concernée ainsi que le fond voisin accueillant également une construction isolée. Ces habitations pourront donc recevoir une extension de 25 % de surface de plancher maximum, ainsi qu'une annexe de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **M. DUGAS Laurent**

Demande d'extension de la zone Aa pour permettre une implantation du manège ne masquant pas la vue vers les bâtiments anciens de qualité depuis la route (plan annexé).

La commune est favorable à étendre le secteur Aa pour permettre le développement de cette activité réputée agricole.

### **M. LEMARCQ Pascal**

La commune ne souhaite pas maintenir cette zone AU particulièrement consommatrice d'espace agricole et qui ne correspond pas à l'esprit village recherché par les élus et les habitants de Férolles Attilly.

## **2) Avis du commissaire enquêteur**

« Je donne UN AVIS FAVORABLE Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de FÉROLLES-ATTILLY Assorti des deux réserves suivantes :

- 1- Compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivant l'article L151-6, L151-7 et L151-7-1 du code de l'urbanisme;

**Réponse :** ce secteur est un « coup parti » puisqu'il était déjà en zone 1AU au PLU précédent et qu'un permis d'aménager y a déjà été accordé le 13/12/2019. L'OAP ne peut donc pas être modifiée puisque cela aurait pour conséquence une incohérence entre le PA accordé et les documents d'urbanisme en vigueur.

- 2- Faire réaliser l'étude sur la zone humide du secteur AUa par un bureau d'études indépendant choisi sur conseil du Département de Seine et Marne ou de la DRIEE;

**Réponse :** cette étude a été réalisée par le pétitionnaire dans le cadre de sa demande de permis d'aménager, elle sera annexée à titre d'information au PLU approuvé (pièce p 9 : informations diverses). Elle a conclu à l'absence de zone humide dans le secteur concerné.

Et des trois recommandations suivantes :

- 1- Reconsidérer la pertinence de la zone 2AU et son emplacement lors de la prochaine modification ou révision du PLU avant de procéder à son ouverture éventuelle à l'urbanisation, pour la rendre "compatible " avec le chapitre III des orientations du PADD mais aussi pour préserver l'entrée de ville.

**Réponse : la commune de souhaite pas suivre cette recommandation.**

2- Revoir la délimitation des trames espaces boisés classés, protection des rus, dans les zones à urbaniser ;

**Réponse :** la délimitation de la protection des rus est conforme au SAGE de l'Yerres qui impose une marge de recul de 6 m de part et d'autres des cours d'eau. Il n'est pas pertinent d'augmenter les zones inconstructibles au sein de la zone urbanisée qui a déjà fait l'objet d'un PA accordé par la commune, puisque cela induirait une grave incohérence juridique entre ce PA et le PLU.

3- Compléter l'inventaire des arbres remarquables participant à la qualité des paysages dans les zones urbaines en intégrant les arbres implantés dans les parties privatives et les cœurs d'îlot ;

**Réponse :** Le PLU prévoit déjà la protection de nombreux espaces boisés classés ainsi que des protections « espace paysager » au titre de l'article L.151-23 du CU, qui implique que les arbres qui y sont présents sont protégés.

Sur le secteur AUa, les OAP imposent la préservation d'une bande boisée. De manière générale, de nombreuses protections environnementales et paysagères sont prévues au PLU. La commune ne souhaite pas protéger d'autres arbres, en particulier sur les parcelles privées.