



Département de Seine et Marne

# Commune de Féroilles-Attilly

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 - Projet d'aménagement et de développement durables



Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**InqESPACES**



Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel  
77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## TABLE DES MATIÈRES



### I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 4

A. RECENTRER L'URBANISATION AU NIVEAU DU VILLAGE DE FÉROLLES 5

B. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS 6

### II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 8

A. VALORISER LE CADRE DE VIE 8

B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE 9

C. AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET DÉVELOPPER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS DE TRANSPORT 10

### III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 12

A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 12

B. ENRAYER LE PHÉNOMÈNE DE MITAGE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 12

C. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES À URBANISER 13

D. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE 13



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.





## I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE



Le territoire de Férolles-Atilly s'inscrit dans un environnement riche et diversifié, au sein de la vallée du Réveillon. Il est donc important de préserver ses espaces naturels et agricoles, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate de celle-ci.



Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage ainsi prioritairement une densification des espaces urbains existants, mais aussi une extension mesurée de son tissu.



### OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 se situe autour de 1425 habitants environ, soit environ 1,3 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.



Depuis fin 2013 (date d'approbation du SDRIF), 21 logements environ ont été réalisés, dont 16 en densification du tissu. En outre, 101 logements sont programmés par le PLU à l'horizon 2030, parmi lesquels plus d'un tiers sont situés au sein du tissu existant (37 logements), puisque la commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de conquête des espaces libres et de reconversion du bâti.



En complément, pour atteindre son objectif démographique et diversifier le parc de logements, la commune envisage également une extension échelonnée dans le temps et compatible avec les orientations du SDRIF :

- à court/moyen terme dans le secteur des Grimpériaux (33 logements)
- à plus long terme chemin des clos (31 logements), ce secteur n'étant pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.



Ces deux espaces conduiront à une consommation de 2,15 ha d'espaces agricoles et naturels par le PLU. Avec la surface des parcelles classées en zone urbaine au Sud Ouest du bourg et l'extension envisagée du cimetière, ainsi que les 6232 m<sup>2</sup> déjà consommés entre 2013 et 2018, la surface totale des extensions couvre ainsi 3,17 ha.



Le développement de l'urbanisation sur la commune répond à deux objectifs majeurs :

- Recentrer l'urbanisation au niveau du village de Férolles pour le développement de l'habitat,
- Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements.

## A. RECENTRER L'URBANISATION AU NIVEAU DU VILLAGE DE FÉROLLES

### 1. Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du village de Férolles

La Municipalité souhaite affirmer la centralité du village de Férolles en autorisant une densification raisonnée de cet espace.

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant l'offre de logements de plus petite taille en locatif et en accession.

Cela implique de :

- valoriser les espaces libres au sein du village pour la réalisation de nouveaux logements,
- permettre la reconversion de secteurs agricoles à vocation d'habitat lorsque l'activité cessera.

### 2. Limiter l'étalement urbain en préservant les autres hameaux et le bâti isolé de toute nouvelle construction

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune de Férolles-Attilly souhaite limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est à dire dans le village de Férolles. Les abords des constructions isolées et les autres entités urbaines telles que le clos prier, le clos de la vigne et le hameau d'Attilly doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation.

### 3. Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps

En complément de la densification du tissu existant qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune envisage une extension urbaine pour parvenir à l'objectif démographique qu'elle s'est fixé (voir ci-avant).

Ce développement est prévu en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-france qui autorise une extension de l'enveloppe urbaine de 5 % maximum à l'horizon 2030.

Il permettra une diversification du parc de logements et le maintien des équipements, notamment scolaires.





L'extension urbaine sera échelonnée dans le temps afin de permettre un accroissement de la population de manière progressive dès aujourd'hui mais aussi dans les années à venir :



- à court/moyen terme dans le secteur des Grimpériaux (secteur déjà ouvert dans le PLU précédent et dont l'aménagement est prévu rapidement),



- à plus long terme chemin des clos. Ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, une modification du PLU sera nécessaire, ce qui permettra à la Municipalité de décider du moment où il pourra être ouvert, en fonction des besoins.



Ces secteurs sont situés en continuité avec les espaces urbanisés existants. L'objectif est de répartir le développement de la commune en plusieurs lieux plutôt que sur un seul secteur plus vaste afin de permettre un meilleur équilibre spatial et de faciliter l'intégration des futurs habitants.



## **B. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS**

### **1. Conforter l'activité de l'hôpital des Forcilles**

Cet établissement de santé privé à but non lucratif est spécialisé dans le traitement et l'accompagnement de patients vivant avec un cancer, une maladie digestive, respiratoire ou endocrinienne. Au-delà de l'hospitalisation, il propose différents suivis ambulatoires, ainsi qu'un grand nombre de consultations externes, un centre complet d'imagerie (scanner-IRM) et un centre de radiothérapie.



Cet hôpital est donc à la fois un équipement structurant pour les habitants du bassin de vie mais aussi une activité support du dynamisme économique local car il pourvoit un grand nombre d'emplois (environ 600).

L'objectif est donc pour la commune de soutenir cet équipement dans ses projets de restructuration, voire de développement.



### **2. Pérenniser les équipements existants et développer l'offre de services publics**

La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante, à travers la mairie, l'école des clos et la crèche située aux Forcilles.



En complément, il est envisagé de développer l'offre de services publics aux abords de cette crèche, par un règlement adapté dans ce secteur, en complémentarité avec l'hôpital.





### 3. Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques



La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Le déploiement de la fibre optique, actuellement en cours, est porté par la Communauté de Communes « Les Portes briardes, entre villes et forêts ».

### 4. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique



L'activité agricole est importante sur la commune en termes de surface cultivée et de nombre d'exploitations : on compte 6 sièges d'exploitation en activité, dans le domaine de la culture et de l'élevage équin (haras, centres équestres). La préservation de cette activité est donc essentielle au maintien des emplois locaux et de l'activité économique locale.

### 5. Valoriser les activités commerciales, touristiques et de loisirs



Outre les activités équestres qui représentent un atout indéniable pour le développement des loisirs sur le territoire, la commune souhaite valoriser ses atouts touristiques en s'appuyant notamment sur le parc zoologique et le golf.



En particulier, le zoo du bois d'Attilly est un espace privilégié pour des loisirs thématiques et de découverte avec 313 animaux de la faune sauvage des 5 continents représentant quelques 76 espèces de mammifères et d'oiseaux.



C'est, par ailleurs, un lieu de détente et de promenade de plein air, dans un écrin de verdure. De grands espaces naturels ont été aménagés sur 25 hectares et 50 hectares sont en cours d'aménagement.

La commune entend donc soutenir ces activités en permettant leur développement le cas échéant.



En outre, un secteur d'activités isolé, situé à proximité du zoo pourrait à terme être reconverti pour accueillir des activités en lien avec le zoo.



## II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A. VALORISER LE CADRE DE VIE

#### 1. Préserver les perspectives visuelles remarquables

Il convient de préserver les perceptions visuelles existantes, afin de conserver les vues sur le patrimoine et les espaces agricoles, indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie. Le relief de Férolles-Attilly offre des vues remarquables notamment sur la vallée du Réveillon et les espaces boisés au Nord du village. Il existe également des vues internes au village, sur le clocher et sur les buttes boisées situées au Nord du territoire.

#### 2. Préserver les entrées de qualité et améliorer les autres

Les entrées dans le village, dans les quartiers des clos et dans les hameaux concourent largement à la perception positive du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de les préserver.

En revanche, l'entrée située au Nord du territoire depuis la RD 35, en direction du zoo et de l'entreprise de BTP, est de moins bonne qualité. Il conviendrait donc de l'améliorer, par un traitement de la voie et de ses abords, ce qui permettrait également de favoriser l'attractivité et l'accessibilité du zoo.

#### 3. Préserver les espaces verts urbains

Les espaces verts structurants au sein du village (à l'arrière de la mairie et au lieudit «petit parc» en face du château de la Barre) seront préservés ainsi que les terrains de sport, afin de conserver des espaces de détente, de loisirs et de convivialité pour les habitants de la commune.



**B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE**

Les espaces urbanisés anciens du village de Férolles et des hameaux sont des espaces symbolisant l'image de la commune. Il sont marqués par un tissu urbain d'intérêt et la présence de patrimoine bâti à préserver.

Pour préserver l'identité de la commune et son cadre de vie, il conviendra donc tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il convient également de protéger les nombreux éléments d'intérêt historique et le patrimoine bâti remarquable (château, corps de fermes, église, mairie, demeures, hôpital, ponts, murs...).



### **C. AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET DÉVELOPPER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS DE TRANSPORT**

#### **1. Requalifier la voirie et pérenniser l'offre de stationnement**



La Municipalité envisage un programme global de réfection de voiries dans le village de Férolles. De plus, une requalification de la voie reliant Férolles aux Forcilles est prévue afin de faciliter les conditions de circulation entre ces deux entités majeures du territoire.

La commune souhaite en outre préserver et développer l'offre de stationnement sur l'ensemble du territoire, afin de limiter le stationnement anarchique et de permettre une bonne desserte des équipements notamment.

Dans ce sens, les parcs de stationnement existants seront maintenus et des normes de places de stationnement à créer seront imposées au sein des futures opérations.

#### **2. Préserver et développer le maillage de liaisons douces**

Il convient de favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements (marche à pied, vélo, personnes à mobilité réduite). Ceux-ci permettent de se déplacer localement au quotidien et offrent des possibilités de promenade.

Pour ce faire, il faut notamment préserver les liaisons douces structurantes existantes. Il s'agit tout d'abord de la piste cyclable longeant la RD 216 au Sud-Est du territoire. Il s'agit également de la liaison inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) d'axe Nord/Sud et passant par Attilly. Cette liaison est inscrite comme pouvant être empruntée par les piétons, les vélos et les chevaux.

En parallèle, l'aménagement de nouvelles liaisons douces est programmé, l'une à court terme reliant Férolles à Lésigny et Ozoir, en desservant l'école et les clos (projet intercommunal), et l'autre reliant Férolles à Servon via les Forcilles.

De cette façon, un maillage complet et cohérent de liaisons douces sera mis en place sur l'ensemble du territoire de façon à ce que tous les pôles de loisirs et d'équipements soient facilement accessibles.

En outre, le problème de rupture de continuité du chemin rural passant par le golf sera résorbé par l'étude d'itinéraires alternatifs.

### 3. Améliorer la desserte en transports en commun

Il convient de favoriser la multimodalité, notamment au niveau des gares les plus proches, pour inciter à l'usage du train. Cela peut se faire grâce à l'amélioration de la desserte en bus mais aussi avec la mise en place de conditions favorables au déplacement des cycles vers les transports en commun ainsi qu'à leur stationnement (orientation supra communale).

Par ailleurs, le prolongement de la ligne de bus 201 venant de la gare d'Ozoir est envisagé jusqu'aux Forcilles, pour favoriser l'usage des transports en commun et leur accès à tous.

Enfin, un projet de transport à la demande va être mis en place fin 2019 en lien avec Ile-de-France Mobilités pour compléter l'offre de transports en commun, notamment aux heures creuses. Il permettra de se rendre dans les communes de l'intercommunalité, et notamment à la gare d'Ozoir La Ferrière.



### III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

#### A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trames jaune, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

La trame verte est constituée des éléments suivants : les espaces boisés, les bosquets, les alignements d'arbres (notamment la ripisylve aux abords des cours d'eau) et les espaces d'intérêt paysagers mais aussi les places végétalisées et les potagers... Il existe également des arbres isolés remarquables qui marquent qualitativement le paysage, et notamment un hêtre aux abords de l'école, l'«Orme Maroto», un tilleul au Sud du territoire...

Les espaces dédiés au golf et au parc zoologique font également partie de cette trame verte et constituent des relais de continuités écologiques. En particulier, le zoo du bois d'Atilly est un espace privilégié parsemé de chênes centenaires et de nombreux plans d'eau.

La commune souhaite ainsi préserver cette trame verte existante.

La trame bleue est quant à elle constituée des éléments d'eau présents sur la commune (rus du Réveillon et de la Ménagerie, mares, cours d'eau temporaires,...).

Tous ces éléments ont permis de définir des continuités écologiques permettant notamment le déplacement de la faune et la reproduction de la flore. Ces continuités, identifiées sur la carte du PADD, sont à préserver.

Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est aussi pourquoi il convient de les protéger. En particulier, les espaces boisés seront préservés de toute urbanisation.

Il convient enfin de préserver l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.





## **B. ENRAYER LE PHÉNOMÈNE DE MITAGE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**



La commune n'est pas confrontée à un problème de mitage important, cependant, on observe quelques occupations illicites dans des zones sensibles (bois au Sud-Ouest du village, espaces agricoles au Nord-Est du territoire). Ce phénomène pénalise les espaces naturels d'un point de vue écologique et paysager. Il peut être résorbé par une reconquête des milieux concernés (droit de préemption,...) et la prise en compte des problèmes sociaux (relogement,...).



En outre, le site occupé par une ancienne décharge devra faire l'objet d'une reconversion à terme, permettant sa valorisation.

## **C. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES A URBANISER**



La poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.



Il convient aussi d'assurer un traitement paysager des futures franges urbaines, en particulier au droit des extensions dans le village de Férolles.

Il s'agira ainsi de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futurs espaces urbanisés dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

## **D. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE**



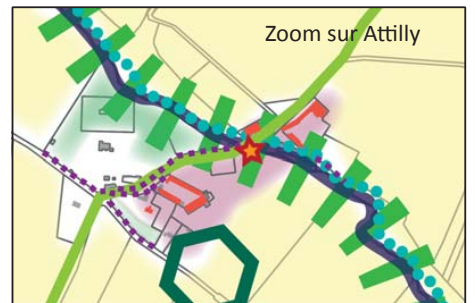
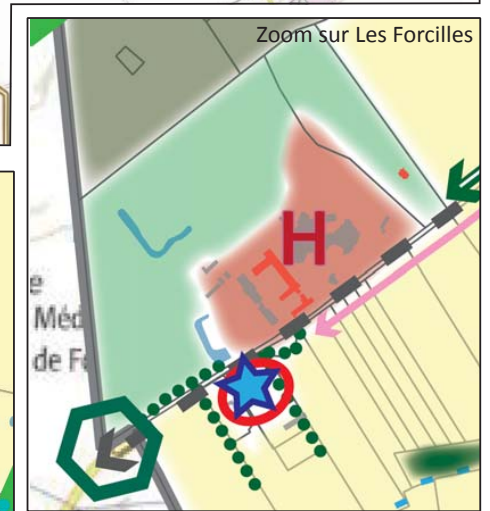
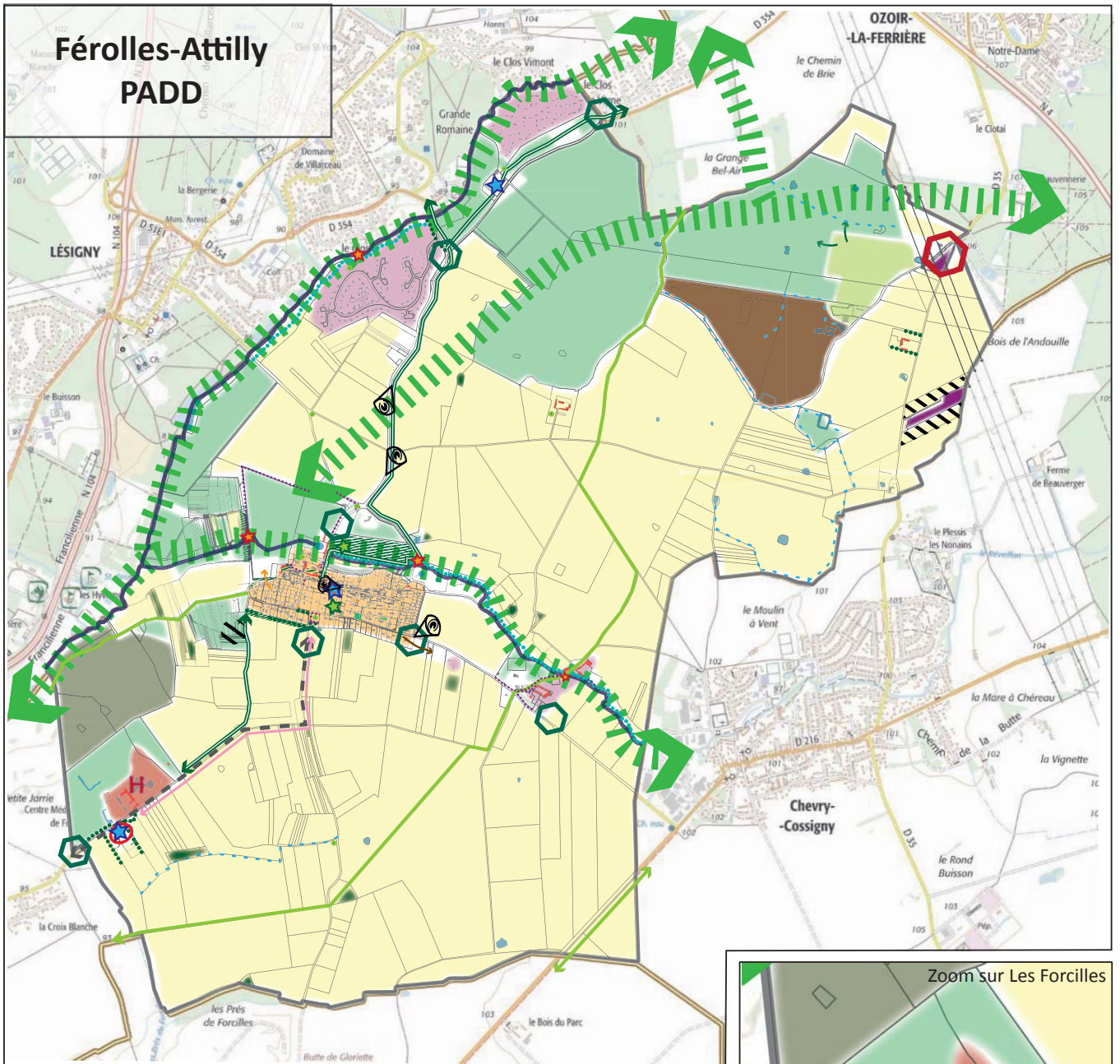
La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments... )
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.



Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.


















# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Axe 1 : Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique

### Recentrer l'urbanisation au niveau du village de Férolles pour le développement de l'habitat





-  Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du village de Férolles (espaces libres, reconversion de bâti,...)
- Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps :
  -  à court/moyen terme
  -  à moyen/long terme
-  Préserver de toute nouvelle urbanisation les entités isolées et les entités urbaines secondaires (clos Prieur, clos des vignes et hameau d'Attilly)

### Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements




-  Conforter l'activité de l'Hôpital des Forcilles
-  Pérenniser l'offre d'équipements (école, mairie, crèche)
-  Développer l'offre de services publics (Forcilles)
-  Développer le parc zoologique pour permettre son réaménagement
-  Maintenir le golf
-  Préserver l'activité agricole et équestre
-  Encadrer les activités isolées

## Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain






### Valoriser le cadre de vie

-  Préserver les perspectives visuelles remarquables
-  Préserver les entrées de village de qualité
-  Améliorer le traitement de l'entrée
-  Préserver les espaces verts urbains



### Préserver les éléments remarquables du patrimoine

-  Bâti de caractère
-  Petit patrimoine (ponts)
-  Mur structurant

### Améliorer les infrastructures routières et développer l'usage des modes alternatifs de transport

-  Projet global de réfection des voiries dans le bourg
-  Projet de réfection de voirie entre Férolles et Les Forcilles
-  Projet de liaison douce structurante
-  Préserver les liaisons douces structurantes existantes (PDIPR, RD 216,...)
-  Projet de prolongement de la ligne de bus 201 venant de la gare d'Ozoir vers Les Forcilles



## Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

-  Protéger l'espace agricole (trame jaune)
-  Préserver les continuités écologiques




### Préserver la trame verte

Espaces et éléments relais des continuités écologiques à préserver :



-  Espaces boisés
-  Bosquets
-  Espace dédié au golf
-  Espace dédié au parc zoologique
-  Alignements d'arbres
-  Arbres remarquables (voir zoom)
-  Ripisylve

-  Lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles
-  Envisager la reconversion de l'ancienne décharge

### Préserver la trame bleue

-  Mares et plans d'eau
-  Rivières et cours d'eau
-  Cours d'eau temporaires

### Maintenir et affirmer la nature au sein de l'espace urbanisé

-  Préserver les places arborées (voir zoom)
-  Valoriser les espaces d'intérêt paysager