

Département de Seine et Marne

Mairie de Thoury-Ferrottes

Place de la mairie

Rue de Flagy

77940 Thoury-Ferrottes

Rapport d'enquête publique

Ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Thoury-Ferrottes

Partie 2 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du 19 décembre 2018 au 21 janvier 2019
E18000119/77

Jean-Luc LAMBERT
Commissaire enquêteur

Préambule

La commune de Thoury-Ferrottes, peuplée d'un peu moins de 700 habitants au recensement de 2012, située au sud du département de Seine-et-Marne au sein du site classé de la vallée de l'Orvanne et appartenant à la communauté de communes du pays de Montereau, a prescrit dans sa délibération prise en Conseil Municipal du 30 août 2015, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Objectifs et enjeux du projet

Les objectifs

définis dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire sont de :

- préserver l'habitat rural et le bien être des habitants et assurer la pérennité, voire le développement des activités économiques
- améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements
- protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation

Les enjeux identifiés sont :

- l'accueil de population pour satisfaire les schémas supra-communaux sans nuire à l'environnement agréable du village
- la diversification de l'offre de logements qui est actuellement « mono-produit », type maison individuelle, avec des grands logements :
- la remise aux normes de la STEP existante en lien avec le développement projeté de la population, la capacité actuelle étant de 700 eq.hab. alors que le PLU prévoit une augmentation de population jusqu'à 800 habitants
- la vigilance vis à vis des remontées de nappes, l'ensemble des terrains voisins de la rivière Orvanne étant au dessus d'une nappe phréatique susceptible, par remontée de niveau ,de provoquer leur inondation
- la protection de la trame verte et bleue par celle des milieux naturels, boisés , humides et de leur biodiversité
- la protection des terres agricoles
- la protection du paysage de grande qualité de la vallée de l'Orvanne, site classé, et de l'enveloppe végétale autour du village
- la protection des ressources en eau
- le développement économique notamment du golf qui est le plus gros employeur sur le territoire de la commune
- la protection du patrimoine qui comprend notamment un monument historique (menhir de la roche Cornoise)
- la maîtrise des risques de pollutions et nuisances

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Face à ces objectifs et enjeux, après examen détaillé, de l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique, des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse,

il apparaît au commissaire enquêteur que :

1/A l'issue de l'enquête, la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse à plusieurs modifications du document :

D'une façon générale, en réponse aux différentes réserves, recommandations des Personnes Publiques Associées, aux observations déposées par le public et à celles du commissaire enquêteur, la commune s'est engagée à les prendre en compte, en vue de corriger des erreurs matérielles, d'améliorer la rédaction du documents et d'y apporter des précisions

plus particulièrement :

-supprimer l'OAP au hameau de Bichereau, ce qui évitera de développer l'urbanisation, dans le périmètre du site classé de la vallée d'Orvanne et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation existante, et, en conséquence, de respecter les objectifs de limitation de consommation d'espace prescrit par le SDRIF et de protéger les espaces agricoles

-préciser le règlement du STECAL Ner pour mieux encadrer les conditions applicables à l'Installation de Stockage de Déchets Inertes et au parc photovoltaïque pour lesquels il est constitué, et à en clarifier la compatibilité avec le SDRIF

-réduire la surface de l'emplacement réservé n°1 destiné à recevoir un parking public en l'adaptant au besoin

-réserver un secteur sur la parcelle ZD 34 pour une extension du parcours de golf

-supprimer le classement en EBC de la parcelle AH10 compte tenu de sa nature de prairie et y autoriser la récolte des repousses de peupliers présentes

-créer une OAP sur des terrains classés en zone UB le long de la rue de Verdun à l'entrée sud du village, afin de préciser la problématique d'accès à la voirie, de traitement des lisières et d'y prévoir la création de places de stationnement

-ajouter le zonage d'assainissement aux annexes du PLU et compléter et préciser le règlement sur les eaux pluviales afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SDAGE

-décliner dans le règlement la diversification du parc de logements évoqué dans le PADD

-compléter l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

-réexaminer les parcelles classées en EBC pour les limiter aux vergers à protéger notamment pour préserver les éléments qui participent à la qualité paysagère de la

commune

- compléter le règlement en ce qui concerne le stationnement des bâtiments de bureaux
- modifier le règlement pour autoriser la reconstruction à l'identiques dans les années suivant un sinistre pour les bâtiments en zones UA et UB
- adapter les échelles des documents graphiques de façon à faire apparaître de manière lisible le numéro cadastral des parcelles
- compléter le plan des servitudes d'utilité publique SUP

2/En ce qui concerne les avis des Personnes Publiques associées :

Les Personnes Publiques Associées ont été régulièrement consultées et les réserves et suggestions apparaissant dans les avis rendus ont été prises en compte par la commune dans son mémoire en réponse, on peut noter tout particulièrement les avis de :

-La Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis l'avis que la révision du POS de Thoury-Ferrottes « n'est pas susceptible, au vu, de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, et des connaissances disponibles à la date de la décision, d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine »

-La CDPENAF, a rendu un avis favorable sur le projet de PLU au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et un avis défavorable au titre du STECAL Ner « en l'état » en demandant d'apporter des précisions et un règlement plus précis permettant de « mieux cadrer le projet d'ISDI (nature des apports, volumétrie, hauteurs, conditions...) »

, -Seine-et-Marne Environnement émet un avis favorable au projet de PLU et fait part des « ses compliments pour cette contribution à la sauvegarde des milieux fragiles »

3/ le projet de PLU modifié en fonction des engagements pris par la commune dans son mémoire en réponse, prend en compte les critères de compatibilité avec les documents supra-communaux comme suit :

-SDRIF : la compatibilité est démontrée notamment sur les points suivants :

-en ce qui concerne l'urbanisation, la commune est inscrite comme un espace urbain à optimiser en favorisant la densification du tissu urbain, soit 10% pour la densité humaine (habitants et emplois) et 10% pour la densité d'habitat (exprimée en nombre de logements par ha), ces objectifs sont atteints avec respectivement accueil de 67 personnes et 20 emplois et création de 32 logements

-en ce qui concerne la lutte contre la consommation d'espace et l'étalement urbain, l'abandon par la commune, après l'enquête publique, de l'OAP rue de Bichereau qui était située en site classé de la vallée d'Orvanne et en dehors des zones urbanisées y contribue, l'extension urbaine prévue est de 2,5ha soit inférieure à la surface autorisée 5% des 51,6 ha urbanisés soit 2,6 ha.

-en ce qui concerne la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, ils sont préservés dans le projet de PLU par classement en zone agricole, naturelle, Espace Boisé Classé et lisières.

-en ce qui concerne les espaces verts et les espaces de loisirs le projet, avec le terrain de golf classé en STECAL Nt et Nta, permet de pérenniser la vocation des espaces verts publics et des espaces de loisirs existants et de les valoriser

-en ce qui concerne les transports, les orientations prises dans le projet, classement de chemins ruraux, favorisent les modes de déplacement doux, piétons et cyclistes et des actions sont mises en œuvre pour améliorer le stationnement automobile et des vélos.

-PDUIF : le PLU prévoit en fonction des points de sa compétence et de ses caractéristiques propres de village rural:

-en ce qui concerne la réservation d'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public, inclusion de places pour les vélos dans les emplacements réservés pour création de stationnement

-en ce qui concerne la mise en place de normes minimales de stationnement vélo dans les constructions, règles imposées dans les articles 12 des zones U

-SDAGE de Seine Normandie: La compatibilité est assurée par la prise des mesures suivantes

-en ce qui concerne la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux, ajustement de la capacité de la station d'épuration pour l'urbanisation future.

-en ce qui concerne la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain, obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles constructions et de laisser une part des terrains en pleine terre

-en ce qui concerne la gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques, classement en zone N des abords de la rivière Orvanne et des zones potentiellement humides, protection des boisement et ouverture à l'urbanisation conditionnée par une vérification préalable de la nature humide éventuelle des terrains.

-en ce qui concerne la préservation et la restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques ainsi que la biodiversité, absence de projets impactant les milieux aquatiques et protection des zones naturelles sensibles en zone N et au titre des EBC

-en ce qui concerne l'arrêt de la disparition et à la dégradation des zones humides, la préservation, le maintien et la protection de leur fonctionnalité, règlement

adapté aux zones humides ou potentiellement humides et ouverture à l'urbanisation conditionnée par une vérification préalable de leur nature humide éventuelle.

-en ce qui concerne le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées, exigence d'infiltration à la parcelle

4/ le projet comprend d'autre part les éléments suivants qui participent également à motiver l'avis personnel du commissaire enquêteur :

sur la procédure

-la concertation préalable a été menée conformément aux modalités définies par délibération, elle a suscité une participation significative du public et certaines demandes ont été prises en compte dans le projet de PLU

-l'enquête a été menée dans les règles, aucun incident notable n'a été relevé pendant toute sa durée, et les permanences ont donné lieu à de nombreuses visites et observations relativement à la taille de la commune.

-l'ensemble des observations du public a porté sur des cas particuliers et personnels et aucune n'a contesté les objectifs du PLU et du PADD et les dispositions mises en place pour les atteindre

Sur les objectifs poursuivis

-conformément aux objectifs définis par la commune, le projet vise à accueillir des jeunes ménages et à maintenir les anciens à domicile avec une augmentation prévisible d'une cinquantaine d'habitants

-le projet prévoit le développement des constructions dans les dents creuses de l'enveloppe urbanisée, et dans 4 secteurs libres de constructions ce qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels

-le projet a intégré la réalisation d'une étude conclusive sur leur caractère non-humide,, sur deux parcelles potentiellement humides identifiées pour accueillir des constructions en zone UB, ce qui en valide la constructibilité

-le projet prend bien en compte les principaux enjeux environnementaux avec la préservation du paysage en site classé, la protection des zones potentiellement humides la protection des lisières, la limitation de l'exposition au risque d'inondation et la capacité de traitement suffisante du système d'assainissement

-dans le cadre de la protection du site classé de la vallée de l'Orvanne, le projet intègre la protection de nombreux éléments de son paysage urbain, architectural et environnemental avec le petit patrimoine communal, notamment lié à l'eau avec sa destruction interdite, il intègre la restauration d'un paysage bocager en réimplantant un réseau de haies sur le plateau, il protège plusieurs jardins privés de la vallée de l'Orvanne ainsi que des vergers et plusieurs mares L'ensemble des mesures prises permet le maintien voire l'amélioration des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

-le projet intègre, sur plus de 500 ha, la protection de la majorité des bois et forêt ainsi que 4 arbres isolés et 4359m linéaires de haies et alignements ce qui assure la protection du paysage bocager.

-de nombreuses prescriptions architecturales sont incluses dans le règlement ce qui permettra de conserver le caractère typique du village

-des portions de 2 circuits piétonniers extérieurs au village dans les plateaux agricoles sont préservés dans le cadre du PDIPR, ce qui favorise les modes de déplacement doux pour les activités de promenade.

-le projet d'ISDI et de parc photovoltaïque sur le site d'une ancienne carrière, permet à la commune d'une part de traiter une cicatrice du paysage, et d'autre part de s'inscrire dans le développement durable avec production d'énergie décarbonée

Sur la qualité de l'outil de planification et programmation

-le projet comprend dans l'annexe 1 définitions, un lexique des termes utilisés dans le règlement tels que terrain, limite séparative, opération d'aménagement, habitations légères de loisir, équipement d'intérêt général, afin de rendre le document accessible au public non initié aux termes utilisés dans les documents d'urbanisme et en fait un document opérationnel

-le projet comprend une batterie de critères, indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU, ce qui en permettra le suivi

Globalement le projet répond aux objectifs définis par la commune.

Comme suite à ces différents points le commissaire enquêteur fait les recommandations suivantes :

-en concertation avec les services, valider le classement en EBC des parcelles sur lesquelles existe un Plan de Gestion Simplifiée afin d'éviter des recours contentieux éventuels sur ce point

- créer une OAP sur le secteur pour l'aménagement de la zone UB en entrée sud du bourg, comme évoqué dans le mémoire en réponse de la commune,

-en corollaire du complément de diagnostic du stationnement qui sera fait, redimensionner les différents emplacements réservés pour la création de parkings publics en les adaptant au besoin

-reprendre la délimitation des zones sur les documents graphiques pour les unifier et les compléter

et donne un AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES

soit :

- supprimer l'OAP au hameau de Bichereau afin de protéger les espaces agricoles et de ne pas développer l'urbanisation dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne
- préciser le règlement du STECAL Ner destiné à recevoir, une installation de stockage de déchets inertes, puis un parc photovoltaïque, pour en encadrer les conditions et en clarifier la compatibilité avec le SDRIF
- avant d'autoriser de nouveaux logements, considérer la nécessaire augmentation de la capacité de la station d'épuration des eaux à hauteur du développement de population projeté de 800 habitants "

Clos à La Chapelle La Reine le 1^{er} mars 2019

le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several strokes, including a vertical line and a horizontal line, with a small mark above the vertical line.

Jean-Luc LAMBERT