

Département de Seine et Marne

Commune de Thoury-Ferottes

Place de la mairie

Rue de Flagy

77940 Thoury-Ferottes

Rapport d'enquête publique

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

Partie 1 RAPPORT

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

Jean-Luc LAMBERT
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A/Préambule	p.3
B/Objet du projet	p.3
C/Liste de l'ensemble des pièces figurant au dossier	p.3
D/Avis de l'Autorité Environnementale	p.4
E/Déroulement de l'enquête	p.5
G/Analyse du commissaire enquêteur des avis des Personnes Publiques Associées	p.7
H/Synthèse des observations du public	p.18
I/Clôture de l'enquête	p.21
J/Annexes	
Annexe 1 Analyse détaillée par le commissaire enquêteur du dossier présenté	p.23
Annexe 2 PV de clôture d'enquête	p.58
Annexe 3 PV des observations	p.59
Annexe 4 Mémoire en réponse	p.70
K/Pièces jointes	
Pièce jointe n°1 : insertion presse	p. 84
Pièce jointe n°2 : insertion presse	p.85
Pièce jointe n°3 : insertion presse	p.86
Pièce jointe n°4 : insertion presse	p.87
Pièce jointe n°5 : Projet de création d'un centre de stockage de terres inerte au lieudit « Les Justices » à Thoury-Ferrottes, première approche paysagère et courrier DLB	p.88
Pièce jointe n°6 : affichage panneau lumineux d'information municipale	p.93
Pièce jointe n°7 :certificat d'affichage	p.94

A/PREAMBULE

La commune de Thoury-Ferrottes 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.

Ayant reçu délégation de la présidente par décision du 1^{er} septembre 2017, M. Maurice Declercq premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun, a désigné M. Jean-Luc Lambert en qualité de commissaire enquêteur, par décision n°E17000119/77 du 8 novembre 2018, pour diligenter l'enquête publique relative à la demande présentée au titre du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de l'enquête ont été fixées par M. le Maire dans son arrêté n°2018-D1 du 28 novembre 2018, les dates et heures de permanence ont été fixées en concertation entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, en les répartissant sur un mois, de façon à permettre au public de rencontrer le commissaire enquêteur sur divers jours de la semaine, y compris le samedi, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit les

- mercredi 19 décembre 2018 de 09h00 à 12h00
- samedi 5 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- lundi 21 janvier 2017 de 14h00 à 17h00

B/OBJET DU PROJET :

Le projet est rendu nécessaire en vue de, réorganiser l'aménagement spatial de la commune, redéfinir l'affectation des sols en fonction des besoins, favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le projet a pour objectifs affichés :

- 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

C/LISTE DE L'ENSEMBLE DES PIECES FIGURANT AU DOSSIER :

Dossier d'enquête publique

Note de présentation pour l'enquête publique (9 pages)

Bilan de la concertation (4 pages)

Avis des Personnes Publiques Associées

CDPENAF (2 pages)

CCI Seine-et-Marne (2 pages)

CMA (3 pages)

CRPF IdF et du Centre-Val de Loire (5 pages)

INAO (1 page)

Seine-et-Marne Environnement (1 page)

Etat (9 pages)
 Département de Seine-et-Marne (8 pages)
 Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France (4 pages)

Dossier de Plan Local d'Urbanisme

Documents écrits

Document n°1 : Rapport de présentation (117 pages)

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (8 pages)

Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) 4 pages

Document n°4 : Règlement écrit (57 pages)

Documents graphiques

Plan de zonage n°1 plan au 1/7500^{ème}

Plan de zonage n°2 plan au 1/2500^{ème}

Documents annexes

Annexe n°1 : Liste des servitudes d'utilité publique

Annexe n°2 : Plan des servitudes d'utilité publique

Annexe n°3 : Annexes sanitaires

Annexe n°4 : Plan du réseau d'eau potable

Annexe n°5 : Plan du réseau d'assainissement des eaux usées

Annexe n°6 : Annexe bruit- Arrêtés préfectoraux et secteurs affectés par le bruit

Annexe n°7 : Annexe bruit- modalités d'isolation acoustique

D/AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

Comme suite à une demande d'examen au cas par cas, reçue complète le 26 décembre 2017, relative à la révision du POS de la commune de Thoury-Ferrottes en vue de l'approbation d'un PLU prescrite par délibération du 30 juin 2015, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France a décidé en date du 20 février 2018 que cette révision n'est pas soumise à évaluation environnementale

La décision a été prise en considérant que :

-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 dont une partie pour laquelle il est prévu de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation

-le projet prévoit également de permettre l'aménagement sur le site d'une ancienne carrière, d'un site de stockage de déchets inertes puis d'un parc photovoltaïque, le développement de « petites constructions pour les sanitaires ou autres abris et constructions techniques » à l'intérieur du secteur naturel occupé par un golf et l'aménagement d'une extension du cimetière communal et de cinq espaces de stationnement

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

- la réalisation d'une étude du caractère humide de deux parcelles identifiées pour accueillir des constructions avec classement en zone naturelle de la zone concernée
- le conditionnement à autorisation spéciale au titre de l'article L.341-10 du code de l'environnement pour les espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions et situées à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Orvanne
- le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un espace occupé par des terrains de sport devra être justifié vis à vis des orientations réglementaires du SDRIF relativement à la densité humaine et à la limitation de consommations d'espaces ouverts
- 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 »**

E/DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Dans sa délibération du 30 juin 2015, prescrivant l'élaboration d'un PLU, le conseil municipal de la commune de Thoury-Ferrottes a défini les modalités de la concertation préalable associant les habitants, les associations locales, les représentants de la profession agricole et toutes les personnes concernées, avec une réunion publique d'information et de débat sur les objectifs du PLU, la mise à disposition du public des documents écrits et graphiques et d'un registre d'observations, une réunion publique d'information et de débat sur l'ensemble du projet avec mise à disposition à sa suite et pendant 15 jours d'un registre d'observations, la présentation du bilan de la concertation en conseil municipal

La concertation préalable a été menée à partir de juillet 2016 notamment en mettant à disposition des habitants un registre à partir du 1^{er} juillet pour qu'ils puissent y inscrire leurs remarques ou suggestions concernant le projet de PLU d'urbanisme. Le registre a recueilli 17 observations, la dernière en date du 15 janvier 2018. Un tableau récapitulatif des demandes avec noms des « demandeurs », objet des demandes et réponses apportées, signé par M. le maire est joint au registre. La quasi totalité des remarques ont porté sur des demandes de changement de classement concernant des parcelles de terrains privés.

Annoncées par distribution de « flyers » dans les boîtes aux lettres, deux réunions publiques ont été organisées à la salle des fêtes de la commune, la première, le 31 mai 2017 ayant pour objet la présentation de la procédure, l'intérêt de la démarche ainsi que le projet de PADD élaboré, et la deuxième, le 24 avril 2018 ayant pour objet la présentation et un débat autour de l'ensemble du projet de PLU . Il est rapporté que ces réunions publiques ont permis aux habitants de questionner les élus sur le projet et sur des points précis, notamment concernant le zonage et le site classé de la vallée d'Orvanne

La commune a publié sur son site internet des informations continues concernant l'avancée de l'élaboration du PLU en intégrant des pièces téléchargeables

Le commissaire enquêteur a rencontré M le maire Yves Roy, Mme Yannick Primard secrétaire de mairie en charge du dossier PLU de la commune de Thoury-Ferrottes et de M. Alexandre Phongsavath du bureau d'étude chargé de la rédaction des documents, le 21 novembre 2018. Cette première rencontre a permis, outre la fixation des dates de début et de fin d'enquête ainsi que des détails d'organisation des permanences, de présenter le

dossier soumis à l'enquête, de donner les explications et préciser les motivations de la commune pour lancer l'élaboration de son PLU.

Les parutions légales ont été régulièrement effectuées, pour la première parution, le lundi 3 décembre 2018 dans La République de Seine-et-Marne et dans Le Parisien édition de Seine et Marne, et pour la deuxième parution, le lundi 24 décembre 2018 dans La République de Seine-et-Marne et dans Le Parisien édition de Seine-et-Marne

Le registre d'enquête a été paraphé par le commissaire enquêteur sur les 21 pages avant la mise à disposition du public au moment de l'ouverture de l'enquête.

Les permanences prescrites dans l'arrêté municipal numéro 2018 D1 daté du décembre 2018 signé par M. le maire le 28 novembre 2018, ont été régulièrement tenues par le commissaire enquêteur dans la salle du conseil, accessible PMR, mise à disposition par la mairie de Thoury-Ferrottes soit le mercredi 19 décembre 2018 de 09h00 à 12h00, le samedi 5 janvier 2019 de 9h00 à 12h00 et le lundi 21 janvier 2019 de 14h00 à 17h00

A chacune de ses permanences le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de la régularité de l'affichage sur le panneau de la Mairie et par échantillonnage sur les panneaux des hameaux ainsi que l'affichage sur le panneau lumineux d'information municipal (pièce jointe n°6)

La participation du public s'étant traduite par

- 7 observations qui ont été consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public, en mairie de Thoury-Ferrottes du vendredi 19 décembre 2018 à 09h00 au lundi 21 janvier 2019 à 17h00 aux jours et heures d'ouverture habituelles au public
- 1 observation intégrée au registre d'enquête, qui a été reçue en mairie par courrier en LRAR et par courriel en copie à l'adresse dédiée
- 1 observation qui a été reçue par courriel sur l'adresse dédiée ouverte pendant la durée de l'enquête
- aucun visiteur, en dehors des permanences du commissaire enquêteur, et 2 visiteurs pendant les permanences du commissaire enquêteur ont examiné le dossier mais n'ont pas déposé d'observation.
- 1 dossier complémentaire, annexé au registre d'enquête, concernant l'aménagement de l'ISDI faisant suite à la demande du commissaire enquêteur, a été reçu par courrier en mairie le 21 janvier 2019

elle est considérée comme satisfaisante par le commissaire enquêteur compte tenu notamment de la taille de la population de la commune (770 habitants) et de la tenue de la concertation préalable qui avait déjà mobilisé la population.

Aucun incident n'a été relevé aussi bien pendant les permanences du commissaire enquêteur qu'en dehors de celles là. Une journaliste a interrogé le commissaire enquêteur lors de sa permanence du 5 janvier 2019 et, conformément aux règles, les renseignements donnés se sont limités à des informations générales relatives à l'organisation de l'enquête publique et au rôle du commissaire enquêteur

Par ailleurs la commune a fourni un certificat d'affichage détaillant d'une façon exhaustive les dates et lieux d'affichage (sous forme de repères rouges sur le plan

communal) suivant les formes et la durée réglementaire soit du 14 février 2017 au mardi 18 avril 2017. (pièce jointe n°7)

A l'expiration de l'enquête, le lundi 21 janvier 2019 à 17h00, le registre d'enquête mis à disposition du commissaire enquêteur a été clos par lui et une réunion de clôture a été organisée avec M. le maire Yves Roy et Madame Yannick Primard chargée du dossier PLU au secrétariat de mairie de la commune de Thoury-Ferrottes, avec rédaction d'un procès verbal de clôture d'enquête (annexe 2).

Les observations ont été données oralement puis confirmées en détail par un Procès Verbal de Synthèse envoyé par courriel le jeudi 24 janvier puis remis en mains propres contre signature le lundi 28 janvier 2019 en mairie de Thoury-Ferrottes (annexe 3).

M. le Maire a répondu par un mémoire en réponse (annexe 4) envoyé par courriel en date du 7 février 2019 puis par courrier LRAR datée du 8 février reçue par le commissaire enquêteur le 9 février 2019

G/ ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Cette analyse après l'exposé des observations reçues et de leur problématique, intègre les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse au procès verbal des observations établi par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête et l'avis du commissaire enquêteur vis à vis des observations.

G.1/CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, Agricoles et Forestiers)

Dans son courrier daté du 21 septembre 2018 à en-tête du Préfet de Seine-et-Marne, Avis de la CDPENAF, Direction Départementale des Territoires, Service de l'agriculture et du développement rural, secrétariat de la CDPENAF, signée par le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne, Iger Kisseleff, envoyé à M. Yves Roy, Maire de Thoury-Ferrottes, la CDPENAF informe que la commission réunie le 20 septembre 2018 a rendu un **avis favorable** sur le projet de PLU au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et un **avis favorable** au titre des STECAL At, Nta, et Nt assorti de la recommandation pour ce dernier « de définir une emprise au sol maximale » 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...) »

Enfin il est demandé de « matérialiser en zone humide uniquement les classes 1 et 2 », les zones humides de classe 3 pouvant « être matérialisées si elles ont été vérifiées et confirmées » et mentionne « qu'il convient également d'identifier les marais (cf. : carte IGN) »

Dans son mémoire en réponse, la commune, d'une part rappelle que l'emprise au sol maximale pour le STECAL Nt est bien prévue à 30% par rapport à l'emprise au sol des

constructions existantes, et d'autre part s'engage à compléter le règlement du STECAL « afin de mieux encadrer le projet d'ISDI » et à prendre en compte les remarques concernant les zones humides et les mares.

Le commissaire enquêteur considère que la commune répond aux demandes exprimées par la CDPENAF et notamment celle ayant conduit à un avis défavorable, pour autant que ces engagements soient bien intégrés au document définitif

G.2/CCI Seine et Marne

Dans une lettre sur 2 pages, datée du 27 août 2018, signée par son président M. Jean-Robert Jacquemard, envoyée en LRAR et reçue en mairie le 10 septembre 2018, la CCI de Seine et Marne émet un **avis favorable** avec les remarques suivantes :

-des ajustements sont préconisés dans le rapport de présentation :

.en p.20 du rapport compléter le diagnostic afin de répertorier tous les commerces en activité sur le territoire de la commune (3 répertoriés par la CCI) et de les localiser afin de justifier l'objectif du PADD de maintien, développement et reprise des commerces en centralité

.compléter le diagnostic des activités de tourisme et de loisirs afin de recenser les fermes accueillant ce type d'activité et de justifier le zonage At dédié au hébergements touristiques

-des « incohérences » sont relevées entre différentes pièces du PLU sur le secteur du golf de La Forteresse :

.le règlement en p.7 relatif à la zone UA mentionne un secteur UAAt correspondant au château de La Forteresse, mais ce secteur n'est ni mentionné dans l'organisation spatiale du projet, ni décrit au paragraphe délimitation des zones, zone UA en p.71 du rapport de présentation, et n'apparaît pas sur le document graphique du plan de zonage

-le règlement en p.45, mentionne 3 secteurs dont Nta dédié à l'enceinte de La Forteresse et Nt au terrain de golf. Ces 2 secteurs semblent avoir été inversés sur le plan de zonage

Dans son mémoire en réponse, la commune d'une part confirme que la zone UAAt n'existe pas et qu'il s'agit d'une coquille en lieu et place de Nt et d'autre part s'engage à prendre en compte les remarques

Le commissaire enquêteur enregistre et valide la prise en compte des remarques par la commune améliorera la qualité du document

G.3/ Chambres de Métiers et de l'Artisanat

Dans son courrier daté du 30 juillet 2018, signé par sa présidente Elisabeth Détry, la chambre des métiers et de l'artisanat n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part des observations et remarques suivantes :

-après avoir rappelé que des activités considérées comme commerciales telles que boulangerie, boucherie, pressing... relèvent en fait de l'artisanat, la CMA souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné dans le PADD et le règlement

-l'article 1 du règlement de la zone 1AUp précise que « sont interdits les constructions à destination économique », il serait intéressant de préciser que « seuls les artisans et commerçants sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances »
 -il serait souhaitable d'intégrer dans le règlement, le fait que la reconversion des anciens bâtiments agricoles peut permettre des activités artisanales et de les y autoriser

Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage à prendre en compte l'ensemble des remarques

Le commissaire enquêteur enregistre et valide la prise en compte des remarques par la commune ce qui améliorera la qualité du document

G.4/Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre

Dans son courrier daté du 19 juillet 2018, signé par son directeur X. Fesme, auquel est joint une « note sur la prise en compte des espaces boisés dans les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale en Ile-de-France, reçu à la mairie de Thoury-Ferrottes le 10 septembre 2018, le CRPF d'Ile-de-France et du Centre n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part d'observations comme suit :

- la légende du document graphique utilise 2 couleurs pour l'enveloppe des zones potentiellement humides de type 2, ce qui peut être source d'erreur et mérite d'être corrigé
- le classement de l'ensemble des bois et forêts en EBC paraît excessive et 2 propriétés boisées (dont les parcelles sont listées : OA 563,564,565, 566, AE 21,22,23, 26 , AK 261 et ZI91) font l'objet de PSG (Plan Simplifié de Gestion) opposables au classement en EBC

Dans son mémoire en réponse, la commune, d'une part, s'engage à prendre en compte la remarque relative au document graphique, mais d'autre part, maintient le classement des parcelles citées en EBC au motif de « cohérence sur le zonage de son PLU »

Le commissaire enquêteur considère d'une part que la prise en compte la remarque relative au document graphique par la commune en améliorera la qualité et d'autre part, afin d'éviter des risques contentieux, recommande à la commune de se rapprocher des services compétents pour le cas échéant infirmer la position du CRPF

G.5/Institut National de l'Origine et de la qualité

Dans son courrier daté du 24 juillet 2018, signé par M. Olivier Russeil par délégation de la directrice, adressé à Monsieur le maire de la commune de Thoury-Ferrottes, l'INAO Délégation Territoriale Nord-Est, site d'Epernay, n'émet pas d'avis formel mais informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur le dossier de PLU dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP « Brie de Meaux » et Brie de Melun » et IGP « Volailles du Gâtinais » concernées.

G.6/Seine-et-Marne Environnement

Dans son courrier daté du 6 août 2018, signé par son directeur Christophe Parisot, adressé à Monsieur le maire de Thoury-Ferrottes, 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 »

Il est seulement relevé une coquille sur les 2 documents graphiques où le figuré de couleur bleue est « de type 5 » et non de « type 2 » comme indiqué

Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage à prendre en compte les remarques

Le commissaire enquêteur enregistre et valide la prise en compte des remarques par la commune améliorera la qualité du document

G.7/Avis de l'Etat sous couvert de la Direction Départementale des Territoires, Service Territoires, Aménagements et Connaissances, Unité Planification Territoriale Sud

Par son courrier de 9 pages daté du 17 septembre 2018 et signé par Madame la Sous-Préfète de Provins Mme. Laura Reynaud, le Préfet de Seine-et-Marne sous couvert de la Direction départementale des territoires, Services Territoires, Aménagements et Connaissances, Unité Planification Territoriale Sud, informe M. le maire de Thoury-Ferrottes, de son **avis favorable sous réserve** au projet de PLU de la commune de Thoury-Ferrottes, arrêté par délibération du 12 juin 2018.

L'avis est détaillé en deux points, procédure, analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent, et se termine par des conclusions.

Modalités de procédure

Les modalités de la concertation prévues par délibération le 30 juin 2015 ont été mises en œuvre comme prévu et actées par la délibération du 12 juin 2018

L'évaluation environnementale au cas par cas

La MRAe en a dispensé la commune dans sa décision du 20 février 2018

Le projet est soumis à l'avis de la CDPENAF car il génère une consommation de terre agricole et naturelle de 2,5 ha, il définit 4 STECAL dont 3 en zone N et il admet des extensions en zones A et N

analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent

Servitudes d'Utilité Publique.

-le tableau des servitude est complet mais 3 d'entres elles ne figurent pas sur le plan et doivent être ajoutées en annexe 2: A4 libre passage sur les berges de l'Orvanne, EL7 alignement des RD22 et 123, I4 ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechéti

Contenu du PLU :

- est complet ave toutes les thématiques exigées, il comporte rapport de présentation, PADD et Règlement.

- il comporte une seule OAP sur 0,1 ha vouée à l'habitat en imposant un aménagement de qualité paysagère et un espace de transition mais sans indiquer de densité

-la zone UB située à Thoury de surface importante et d'un potentiel d'une dizaine de constructions aurait mérité de faire l'objet d'une OAP qui permet de mieux optimiser la surface constructible et une meilleure intégration des futures constructions

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF) :

-urbanisation : la compatibilité du PLU avec les dispositions de ce schéma suivant lesquelles, en tant que BVH (Bourg Villages Hameaux) , les densités humaines et d'habitat doivent permettre une augmentation minimale de 10%, est présentée en p.111 du rapport de présentation.

-en ce qui concerne la densité des espaces d'habitat « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF mais la justification de cette compatibilité doit être améliorée »

-en ce qui concerne la densité humaine des surfaces habitées, « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF

-en ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, la surface disponible soit 5% des 51,6 ha urbanisés est de 2,6 ha ce qui est supérieur aux 2,5ha prévu à la p. 82 du rapport de présentation, toutefois, la zone 1AU_p en site classé et éloignée du bourg apparaît incompatible avec le SDRIF et la compatibilité de l'extension dans un hameau en zone UB doit être démontrée par rapport à une extension du bourg. « Le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative aux capacités d'urbanisation nouvelles au niveau quantitatif. Cependant il devra être complété afin de mettre en évidence le nombre de logements futurs potentiels qui devra par ailleurs respecter une certaine densité. De plus une réflexion devra être engagée sur les extensions des hameaux qui ne respectent pas la localisation préférentielle dans les bourgs privilégiée par le SDRIF »

-en ce qui concerne les espaces agricoles, boisés et naturels : ils sont préservés dans le projet de PLU par classement en zone agricole, naturelle, Espace Boisé Classé et lisières. Un STECAL (Ner) est réservé pour l'établissement d'une ISDI puis d'un parc photovoltaïque et enfin la possibilité à terme de revenir à l'état agricole, sur un secteur de 34,3 ha qui a par le passé été exploité en carrière, dont la remise en état n'a pas prévu de remise en état agricole. Toutefois, la surface est identifiée au SDRIF comme espace agricole et au MOS comme espace à végétation arbustive. Il est donc demandé de clarifier le rapport de présentation et de compléter l'argumentation sur la compatibilité avec le SDRIF, le caractère « difficilement cultivable des terres » et d'indiquer la nature du comblement de la carrière et son avancement. Il est également demandé de vérifier le statut du permis préfectoral d'implantation d'une ferme solaire. Enfin le tracé des lisières est à préciser pour supprimer des superpositions EBC lisières ou des blancs entre lisière et l'EBC.

-en ce qui concerne les espaces verts et les espaces de loisir: le SDRIF prévoit qu'il faut pérenniser la vocation des espaces verts publics existants et les valoriser, ce qui est le cas dans le projet avec le terrain de golf classé en STECAL Nt et Nta

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 1^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021 : en l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis

-en ce qui concerne la protection des milieux aquatiques, la rivière Orvanne traversant le village et des plans d'eau sont reportés sur les documents graphiques sur la

légende desquels une erreur matérielle est à modifier, le figuré bleu des surfaces en eau est noté « enveloppe de zone potentiellement humide de type 2 » et Type 2 est à remplacer par « cours d'eau/plan d'eau ». Le règlement de la zone Ua traversée par le cours d'eau n'y fait pas référence et doit être complété pour en assurer la protection. Un retrait minimum de 6 m de part et d'autre des berges devra être imposé. De même le règlement de la zone N devra être complété pour imposer la protection des mares qui sont repérées sur le document graphique.

-en ce qui concerne les zones humides, la commune est concernée par des zones humides de classe 2 et 3 indiquées sur une carte à la p.47 du rapport de présentation, les zones à enjeux sont reportées sur une carte en p.46 du rapport de présentation et les documents graphiques les ont bien repris sur les zones N,A, Ua et Ub. Toutefois la zone A concernée par une zone de classe 2 est à compléter. La volonté affichée de protéger les zones humides n'est pas déclinée par un zonage spécifique (Azh ou Nzh) et un règlement adapté y empêchant tout aménagement. Enfin, il est noté que les plans d'eau et cours d'eau apparaissant en légende du plan de zonage, en zone de classe 5 ne sont pas des zones humides et sont inutiles,

-en ce qui concerne l'assainissement et les eaux pluviales, le plan de zonage d'assainissement « s'il existe » est à joindre au document et le règlement pour le traitement des eaux pluviales est à compléter et à préciser pour être en compatibilité avec le SDAGE et notamment sa disposition 19 recommandant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 : le PLU doit être compatible en prenant en compte les déplacements et stationnements. Le règlement a pris en compte les dispositions particulières pour le stationnement des vélos dans les différentes zones mais il est à compléter pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics, les établissements scolaires et les commerces.

Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays de Montereau « en voie d'adoption » : il fixe conformément aux Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Ile-de-France un objectif de production de 215 logements par an dont 14 logements locatifs sociaux (LLS) au minimum et pour le groupe des communes rurales auquel la commune est rattachée 26 logements par an dont environ 10% (2 ou 3) jusqu'à l'échéance 2022. Le projet de PLU annonce un besoin de 40 logements sur la période 2014-2030 avec une croissance démographique de 0,75 à 0,80% identique à celle constatée entre 2009 et 2014, objectif en ligne avec celui que s'est fixé la communauté de commune dans le PLH. Le PADD qui évoque une politique de l'habitat pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et le maintien des anciens à domicile ne prévoit aucun dispositif réglementaire (part de petits logements, part de LLS, emplacement réservé pour les LLS, bonus de constructibilité), il doit donc être modifié pour décliner précisément cet objectif et « assurer une cohérence interne au PLU » et à la commune « de participer pleinement aux orientations du PLH »

En ce qui concerne la prévention de l'environnement, le Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE d'Ile-de-France sont pris en compte par le projet de PLU notamment en p.51 du rapport de présentation où sont présentés, sur une carte issue du SRCE, les sites à enjeux de la TVB sur le territoire communal avec un paragraphe de présentation. « Le PLU devra être complété afin de mieux présenter les composantes et objectifs de la TVB sur Thoury-Ferrottes »

La présence de la RD219 classée par arrêté préfectoral parmi les infrastructures de transport terrestres bruyantes est bien prise en compte par le PLU, mais il est demandé à ce qu'un plan « à une échelle permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme » soit fourni et proposé que cette contrainte soit rappelée dans le règlement des zones concernées.

La protection des sites et des paysages qui ont vocation à être protégés concerne la commune de Thoury-Ferrottes située dans le site classé par décret du 10 mars 1999 de la Vallée de l'Orvanne. Une parcelle classée en AUp d'une surface de 0,1 ha est située en site classé et il convient donc de rappeler que l'aménagement « serait soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites suivant l'article L.341-10 du code de l'environnement »

Du point de vue des dispositions réglementaires :

-Les éléments du paysage à préserver figurent sur les documents graphiques, « pour que cette protection soit effective, il convient d'afficher les mesures correspondant à chaque élément dans les différentes zones du règlement concerné, ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté »

-Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) apparaissent en zone A (1) et en zone N (3) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

.celui en zone A, présenté en p.75 du rapport de présentation, sur le secteur At de 0,5 ha correspondant à un ancien corps de ferme réaménagé en gîte, dans le règlement, devra être complété par « la condition du maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » tel qu'imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

.ceux en zone N, le secteur Ner de 34,3 ha correspondant à une ancienne carrière destiné à recevoir une ISDI et une ferme photovoltaïque devra être mieux justifié et le règlement complété, et pour les secteurs Nt, NTA de respectivement 1,5ha et 54,8ha correspondant aux bâtiments du château de La Forteresse et au terrain de golf autour du secteur Nt, le règlement devra être revu pour y adjoindre la condition du maintien du caractère naturel de la zone

-Le règlement des conditions d'extension des annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole, naturelle et forestière devra être complété pour préciser que les extensions et annexes « ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

-la ligne électrique 400kVtraversant le territoire communal impose de déclasser sur 50m de part et d'autre de son axe, les EBC traversés, ceci devra être reporté sur les documents graphiques.

Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage :

- d'une façon générale à prendre en compte un ensemble de remarques
- plus particulièrement :
 - o pour l'aménagement de la zone UB en entrée sud du bourg elle « envisage de créer une OAP sur ce secteur »
 - o à reclasser le secteur 1AUp sujet de l'OAP en zone A afin de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne et de respecter la localisation préférentielle des constructions nouvelles dans les bourgs comme prescrit par le SDRIF
 - o à clarifier et renforcer l'argumentaire du règlement du STECAL Ner vis à vis de sa compatibilité avec le SDRIF, notamment du caractère difficilement cultivable des terrains
 - o à reclasser de zone A en zone N une prairie située en zone humide

- à supprimer les zones de classe 5 sur les plans de zonage
- à compléter les règles du stationnement des vélos pour améliorer la compatibilité avec le PDUIF
- à décliner dans le règlement, la thématique de la diversification du parc de logement évoqué dans le PADD
- à compléter le rapport de présentation par une analyse fine à l'échelle de la commune de la Trame Verte et Bleue

La commune rappelle également que les zones humides sont protégées par des règles spécifiques à l'article 1 qui en interdit l'aménagement sauf exceptions listées à l'article 2

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte des remarques et la prise d'engagements particuliers par la commune améliorera la qualité du document et assurera sa compatibilité avec les schémas supra-communaux

G.8/Département de Seine et Marne

Dans son avis envoyé par courrier daté du 27 septembre 2018 signée par son président Patrick Septiers accompagné d'une annexe technique de 5 pages, le département de Seine et Marne émet un **avis favorable** sous réserve de la prise en compte des observations techniques formulées en annexe comme suit:

D'une manière globale, il convient d'harmoniser dans l'ensemble du document le nom de la commune qui apparaît sous deux formes Thoury-Ferrottes et Thoury-Férottes

Les voies départementales :

Servitudes et alignements :

-en ce qui concerne les servitude d'utilité publique (SUP), il y a lieu de faire figurer les plans d'alignements préconisés sur le plan des SUP et de modifier le gestionnaire (Département en lieu et place du Conseil général) et l'adresse de celui-ci en précisant que l'adresse de consultation se situe à l'Agence Routière Territoriale de Veneux-les- Sablons

Accès sur RD :

-En plus de l'interdiction d'accès dans la courbe sur la RD123, pour un terrain en zone UB ouvert à l'urbanisation, il convient de n'autoriser qu'un seul accès au secteur, à mutualiser avec la desserte existante des terrains sportifs

-une OAP serait souhaitable pour prévoir la sécurisation du carrefour sur la RD123 et la requalification de la route en rue à la charge de l'aménageur.

-une réflexion sur l'éventualité d'un emplacement réservé (ER) en rive de la RD pour cet aménagement serait opportune et l'OAP pourrait également définir l'obligation de traiter la lisière des constructions bordant les terrains agricoles et la création de places de stationnement visiteurs pour 3 à 5 logements vu la faible prescription de stationnement (1/logement)

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

-l'emplacement de cette OAP a pour effet de réaliser un étalement urbain en bande le long de la rue de Bichereau. Il est proposé de la repositionner au nord de la voie en face de la première maison du hameau ce qui aurait pour effet de réaliser une entrée qualitative du hameau en préconisant une transition paysagère entre la zone urbanisée et l'espace agricole et d'éloigner la construction de la RD219 et de sa circulation.

-il est considéré comme souhaitable que le projet de parc photovoltaïque en zone Ner figure dans une OAP, ce qui permettrait à la commune de faire figurer des prescriptions relatives aux prescriptions paysagères et à la sécurité le long de la RD92 (reflets et éblouissement notamment dans la partie nord)

Biodiversité

-Il serait intéressant de localiser sur une carte les sites signalés p.62 du rapport de présentation, comme le menhir de la Pierre Cornoise , l'étang de Mâche-moulin

-une harmonisation des textes est à réaliser sur les différentes pièces du document, notamment :

- .la zone Ner mentionnée comme ancien site de carrière de chailles en p.62 du rapport et comme secteur à dominante naturelle en p.4 du règlement

- .la zone Nt hébergeant le restaurant de la Forteresse en p.77 du rapport de présentation et étant un terrain de golf en p.4 du règlement

- .la zone Nta à l'inverse étant un terrain de golf à la p.77 du rapport de présentation et l'enceinte de La Forteresse en p.4 du règlement

- .le secteur UAt indiqué en p.7 du règlement comme site bâti du château de La Forteresse mais qui ne figure pas sur le document graphique

-la légende des documents graphiques ne différenciant pas le bâti en orange (habitations ?) de celui en jaune (hangars agricoles ?) est à compléter et le document est à modifier :

- .correction des aplats bleu ciel en « enveloppe de zone potentiellement humide de type 5 »

- .ajout des mares identifiées p.46 du rapport de présentation au niveau de La Forteresse

- .identifier le menhir de la pierre Cornoise en tant qu'élément ponctuel à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Trame Verte et Bleue (TVB)

-le rapport de présentation en p.53 est à compléter pour la trame verte avec la mention des coteaux calcaires en rive droite de la vallée de l'Orvanne et pour la trame bleue avec les mares identifiées en p.46 du rapport de présentation

-une carte de synthèse des composants de la TVB serait appréciable

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : le rapport de présentation ne fait pas référence au PDIPR alors que de nombreux chemins ont été inscrits par délibération du conseil municipal de la commune le 15

juin 2017 et validés par l'assemblée départementale le 2 février 2018, l'inscription au PDIPR permettrait la protection des itinéraires.

Agriculture et forêt

Les zonages semblent bien respecter la réalité constatée sur le terrain mais le plan n'est pas assez précis sur l'emplacement des terres agricoles

Eau

Assainissement

- dans le rapport de présentation en p.26, il est indiqué que la station d'épuration a une capacité de 800 équivalents habitants (EH) alors qu'elle est en réalité de 700
- dans le règlement pour les zones UB et 1AU aux pages 20 et 30 du rapport de présentation, la rédaction doit être revue pour être clarifiée

Eau potable

- il est rappelé que la commune est alimentée à partir d'un captage dans la nappe de la craie sénonienne, situé sur la commune de Dormelles et que l'eau subit un traitement des pesticides avant distribution, points qui ne sont pas indiqués dans l'annexe sanitaire
- il est également indiqué que le captage Dormelles 4 ne bénéficie pas de Déclaration d'Utilité Publique pour la protection des captages à ce jour, autre point non indiqué dans l'annexe sanitaire

Cours d'eau

- deux erreurs de plume apparaissent respectivement en p.32 et p. 35 et 36 du rapport de présentation où Yonne est à remplacer par Orvanne et PGRI par PRGI

Déplacements

Modes actifs

- il est relevé l'absence de prise en compte des liaisons douces dans le diagnostic et regretté que les déplacements piétons ou cyclistes ne fassent l'objet d'ER y compris pour la liaison bourg-hameaux

Stationnement

- Il est noté que le diagnostic sur le stationnement est très succinct pour justifier le 5 ER prévus pour l'améliorer

Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage :

- d'une façon générale à prendre en compte l'ensemble des remarques
- plus particulièrement :
 - o pour l'aménagement de la zone UB en entrée sud du bourg elle « envisage de créer une OAP sur ce secteur »

- à reclasser le secteur 1AUp sujet de l'OAP en zone A afin de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne et de respecter la localisation préférentielle des constructions nouvelles dans les bourgs comme prescrit par le SDRIF
- à classer « plusieurs chemins ruraux » au PDIPR
- à compléter le diagnostic sur le stationnement public
- par contre :
 - la suggestion de la création d'une OAP pour le projet d'ISDI puis de parc photovoltaïque n'est pas retenue en contrepartie d'une réécriture plus précise du règlement du STECAL Ner
 - aucune réponse n'est apportée à la demande de reprendre « de façon précise » les limites de zones du plan de zonage

Le commissaire enquêteur considère, d'une part, que la prise en compte des remarques et la prise d'engagements particuliers par la commune améliorera la qualité du document et les valide, mais d'autre part, que les tracés des limites de zone des documents graphiques doivent être repris pour qu'ils ne soit pas sujets à interprétation (le document mis en enquête montre des tracés en trait continu, en trait discontinu, voire par de tracé du tout quand les zones sont séparées par une voirie), alors que la légende fait référence exclusive à un trait discontinu) ,

G.9/ Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

Dans son courrier daté du 21 septembre 2018, signé par son président Christophe Hillairet , la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France émet un **avis défavorable** au vu des remarques suivantes :

- des parcelles agricoles sont classées en zone N ce qui risque par l'interdiction de construire d'obérer les futurs projets des exploitants de la commune.
- absence de schéma des circulations agricoles qui risque de créer « de nouveaux problèmes de circulation agricole »
- le règlement interdit toute construction et artificialisation du sol dans les lisières des espaces boisés classés de plus de 100ha, alors que le SDRIF autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole « à l'intérieur d'une marge de 50m par rapport à la limite »
- la nature effective des sols de la zone Ner destinée en STECAL à recevoir une installation photovoltaïque (qui ne peut être réalisée que sur des terrains non utilisables par l'activité agricole) doit être précisée
- une erreur de légende pour les zones humides de type 2 faisant apparaître 2 couleurs différentes est à corriger, les zones de classe 3 présumées humides mais non avérées sont à mettre en annexe, il est demandé de retirer la mention d'interdiction de toute occupation du sol et de préciser que seuls les nouveaux drainages sont interdits en cas de zones humides avérées.
- des parcelles actuellement en vergers, prairies sont classées en EBC et la demande est faite de les déclasser
- la suppression de vergers soumise à compensation dans le règlement est qualifiée « d'incompatible avec l'exercice d'une activité agricole » et il est expressément demandé le retrait de cette mesure
- l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un espace public et d'un parking sur une prairie de 2083m2 fait l'objet d'une demande de retrait

- l'emplacement réservé n°4 pour la re-création d'une haie peut avoir des conséquences sur l'activité agricole et il est donc demandé de prévoir une « étroite concertation » avec les exploitants concernés
- l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un parking paysager si situé sur le site d'un ancien bâtiment agricole et il est demandé que « cet emplacement soit vu avec l'exploitant concerné »

Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage :

- d'une façon générale à prendre en compte les remarques
- plus particulièrement :
 - à réajuster les limites des zones agricoles notamment à l'Ouest du village
 - à compléter et préciser le rapport de présentation du STECAL Ner vis à vis du caractère difficilement cultivable des terrains
 - à déclasser des EBC les parcelles occupées par des vergers et prairies tout en se réservant la possibilité, pour des raisons de préservation de ceinture végétale des zones urbanisées, de classer des vergers à protéger
 - à diminuer la superficie de l'emplacement réservé n°1
- par contre la commune :
 - ne souhaite pas élaborer de schéma de circulation agricole
 - ne répond pas à la demande de concertation avec les exploitants concernés par l'emplacement réservé n°4 pour la création d'une haie, mais rappelle que la concertation a eu lieu « bien en amont du projet et tout au long de ce dernier »
 - déclare que en ce qui concerne l'emplacement réservé n° 5, que « l'exploitant concerné a été tenu informé des intentions de la commune »

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte des remarques et la prise d'engagements particuliers par la commune répond en grande partie aux points ayant conduit la chambre d'agriculture à un avis défavorable

H/SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

De fait, les observations du public ne peuvent pas être analysées synthétiquement car portant exclusivement sur des problématiques privées de classement des parcelles, elles sont donc traitées une par une, en intégrant les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse au procès verbal des observations établi par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête et l'avis du commissaire enquêteur.

Le 19 décembre 2018 lors de la permanence du commissaire enquêteur

Madame Crouzoulon a déposé une observation, copie d'un courrier qui avait été adressé à M. le maire lors de la concertation préalable, pour demander le passage en terrains à bâtir des parcelles AH64 et AH65. La commune n'avait pas donné suite à cette demande au motif que les parcelles sont en zone naturelle.

Dans son mémoire en réponse, la commune explique que ce classement a pour objectif de conserver la rupture d'urbanisation entre Thoury et Ferrottes comme stipulé au PADD afin de préserver la qualité paysagère et le charme de la vallée.

Le commissaire enquêteur valide cet argumentaire, qui évite la dénaturation de l'urbanisation présente

M. Jacky David représentant des Consorts David, qui avait déposé une observation lors de la concertation préalable en septembre 2016 avec des demandes qui ont été largement prises en compte, a déposé une observation pour demander à ce que les parcelles ZE245 et ZE 246 soient « reclassées » en zone constructible .

Le commissaire enquêteur, (après avoir noté que dans le document soumis à enquête, la parcelle ZE245 est en zone constructible, dans le périmètre d'une OAP), prenant en compte les objectifs de préservation des paysages pour le traitement de l'entrée du hameau de Bichereau, ne considère pas cette demande comme acceptable et note de plus, que, la proximité de la RD n'est pas favorable à un habitat calme, enjeu du PLU. A noter que, après l'engagement de la commune de supprimer l'OAP, les deux parcelles seront inconstructibles.

Une représentante de l'indivision M. Depresles Gilbert , propriétaire du terrain d'assiette de l'emplacement réservé n°1, a déposé une observation dans le registre avec en annexe copie d'un courrier envoyé à la mairie le 11 août 2018 suite à la réunion publique du 24 avril 2018 à laquelle elle avait assisté avec son père, décédé depuis. Elle explique notamment que le terrain visé par l'ER, outre sa nature de terrain agricole utilisé en pâture et régulièrement enregistré comme tel au titre de la PAC, sert actuellement de chemin d'accès aux bâtiments utilisés dans le cadre de son exploitation agricole. Elle pointe également le fait que la taille lui semblait disproportionnée (plus de 100 places pour la surface réservée de 2800m2)

Dans son mémoire en réponse, la commune, précise qu'il s'agit d'accueillir « une douzaine de places » afin de laisser le passage libre aux transports scolaires et que « une partie de ces emplacement réservé est destiné à la création d'un espace public « aire de jeux par exemple », conteste que l'accès à l'exploitation se fasse sur cette parcelle en se référant à la vue aérienne disponible sur le site Géoportail et « pour montrer sa bonne volonté » envisage de réduire la superficie de cet emplacement réservé.

Le commissaire enquêteur enregistre la proposition de la commune de réduction de l'emprise et le besoin d'une douzaine de places mais remarque que le dossier soumis à enquête public limite l'objet de l'emplacement réservé (en p. 79 du rapport de présentation) à l' « aménagement d'un espace de stationnement » et nullement d'espace public type aire de jeux. Il propose donc de réviser la surface suivant le besoin réel qui sera déterminé par ailleurs dans un complément d'étude du diagnostic du stationnement, et de le limiter, comme spécifié dans le document soumis à enquête, au strict besoin du stationnement en réduisant le plus possible les inconvénients pour l'exploitant agricole concerné.

Une observation reçue par courrier LRAR a été déposée par les indivis Huet Janel, propriétaires de 2 parcelles cadastrées AH24 et AH25 par laquelle ils « contestent » le classement en zone naturelle de la parcelle AH25 et l'interdiction de sortie de cette même parcelle sur la « route départementale » aux motifs d'une part que la parcelle AH 25 avait été estimée à 60 k€ en novembre 2009 très au delà de la valeur d'une parcelle agricole soit 2 k€, qu'elle fait partie d'un ensemble de parcelles délimité par 4 voiries dont elle est la

seule qui soit non constructible, alors que d'une façon générale dans le projet de PLU, les parcelles contigües à des parcelles en entrée de village (par exemple rue de Verdun) le sont et d'autre part que la suppression de la sortie de la parcelle sur la RD22 ne s'explique pas par l'aspect sécuritaire.

Dans son mémoire en réponse, la commune explique qu'elle a souhaité classer ces parcelles en zone naturelle, qui se trouvent dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne, afin de préserver la qualité paysagère et le « charme de la vallée » avec les constructions anciennes sans ajouter des nouvelles constructions modernes.

Le commissaire enquêteur considère l'argumentaire de la commune comme cohérent avec les objectifs de préservation du paysage en général et plus particulièrement avec la protection du site classé de la vallée de l'Orvanne

Une observation matérialisée par un courrier adressé au commissaire enquêteur, reçu par le commissaire enquêteur le 21 janvier 2019, confirme les éléments relatifs au projet d'ISDI tels que présentés oralement par le pétitionnaire le 5 janvier : volume de stockage de 1 Mm3 sur une surface d'environ 25 ha avec une hauteur moyenne de dépôt de 4m et la durée prévue pour l'apport des matériaux de 10 années. Les matériaux seront ceux admis par la réglementation de classe 3 voire 3+ compte tenu de la nature argileuse du sol. En ce qui concerne particulièrement la nature de terrains agricoles de la zone, il est précisé qu'ils n'ont jamais fait l'objet de déclaration PAC depuis la fin d'exploitation en carrière de chailles

Le commissaire enquêteur considère que l'étude de « première approche paysagère » faite par la société DLB à Bonneuil-sur-Marne du groupe Eurovia, démontre par des simulations photographiques le très faible impact paysager. Il a par ailleurs pu vérifier de visu l'état actuel des terrains délaissés après l'exploitation de carrière, à ce jour après plus de 10 ans, toujours dépourvus de toute végétation spontanée significative, et ayant conservé la géométrie de la fouille, ce qui, ajouté à l'absence d'inscription à la PAC apparaît bien en confirmer la caractère de terres « non utilisables par l'activité agricole », terme cité par la chambre d'agriculture.

Une observation a été déposée par M. Jean-Pierre Decressat au nom des consorts propriétaires de la parcelle sur laquelle se situe l'emplacement réservé n°5, les consorts affirment leur volonté de conserver la propriété du terrain et d'en conserver l'usage de parking privé et être totalement opposés à la vente du terrain à la commune pour y réaliser un parking public.

Le commissaire enquêteur a rappelé au propriétaire du terrain concerné la nature juridique de l'emplacement réservé qui implique l'inconstructibilité du terrain, en vue de pouvoir y réaliser notamment des voies et ouvrages publics parcs publics suivant l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, mais qui n'impose pas de transfert de propriété sauf procédure d'expropriation.

Une observation a été déposée par M. Crapard propriétaire et Mme Maloubier directrice du golf de La Forteresse pour demander, à l'image de ce qui était dans le POS de prévoir la possibilité de réserver la parcelle ZD34 à une possible extension du parcours.

Dans son mémoire en réponse, la commune « accepte la possibilité de classer la parcelle en réserve pour une extension du parcours de golf, (zone Nta) »

Le commissaire enquêteur enregistre et approuve l'engagement de la commune qui est en cohérence avec l'un des objectifs du PLU, le développement des activités économiques

Une observation a été déposée par M. Crapard propriétaire de la parcelle ZH44 et Mme Maloubier directrice du golf de La Forteresse pour demander le retrait du classement en zone humide de sa façade Est.

Le commissaire enquêteur considère cette demande comme non recevable puisqu'il s'agit d'un classement lié à des critères pédologiques physiques, chimiques et biologiques objectifs et qu'elle est en zone « potentiellement » humide, où, le cas échéant, une étude adéquate permettra de lever le doute pour de nouveaux aménagements à réaliser.

Une observation a été déposée par Mme Michèle Crapard, propriétaire de la parcelle AH10 pour demander la suppression du classement en Espace Boisé Classé en expliquant, d'une part avoir conservé cette parcelle en prairie pour garder un caractère bocager, et d'autre part en précisant que les peupliers présents sur la parcelle sont des repousses après exploitation et que, de plus, ils sont considérés comme des cultures et non comme des boisements.

Dans son mémoire en réponse, la commune « accepte la demande » et s'engage à supprimer le classement en EBC afin de « faciliter l'exploitation des peupliers qui y sont présents »

Le commissaire enquêteur enregistre et approuve l'engagement de la commune compte tenu de la nature des arbres concernés qui ne font pas partie des boisements à protéger.

Une observation a été déposée par courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête publique, en confirmation d'un appel téléphonique préalable pour une demande de renseignements. Dans cette observation,, qui fait suite à une observation déposée le 8 septembre 2017 pendant la concertation préalable, Mme Murielle Deloince-My propriétaire de la parcelle ZL17, réitère sa demande de classement de la parcelle en zone constructible arguant qu'elle se situe loin des zones inondables, qu'il y existe un compteur d'eau et un compteur électrique, que l'accès sur la voirie départementale est direct, que le réseau d'assainissement est « à quelques mètres sur la route plus bas et enfin qu'aucune « végétation spécial n'y est présente hormis « 3 ou 4 arbres fruitiers, un noyer et des peupliers ».

Le commissaire enquêteur considère cette demande comme irrecevable et valide le classement en vergers à préserver proposé dans le document soumis à enquête, compte tenu d'une part de la localisation de la parcelle, séparée et éloignée des zones urbanisées de plus de 100 m, et d'autre part de sa complète occupation par des arbres (source Géoportail).

I/ CLOTURE DE L'ENQUETE

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur a établi un procès verbal de synthèse des observations et en a informé oralement Monsieur Yves Roy maire de la commune de Thoury-Ferrottes pour lui rendre compte du déroulé de l'enquête. Les observations ont été transmises par courriel le jeudi 24 janvier 2019 puis en mains propres contre signature le lundi 28 janvier 2019.

La commune y a répondu par un mémoire en réponse envoyé par courriel en date du 7 février 2019, puis par courrier LRAR datée du 8 février signé par M. le maire, reçu par le commissaire enquêteur le 9 février 2019

Ces trois documents sont en documents annexés à la suite du présent rapport.

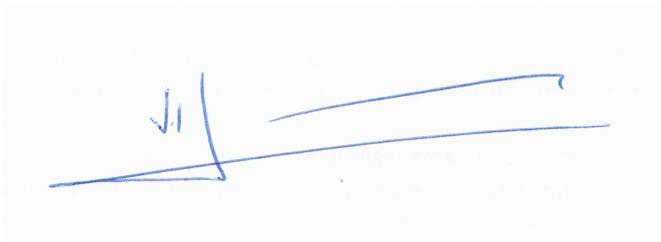
A l'issue de la période de l'enquête il apparaît que les règles de forme, des publications de l'avis d'enquête, de mise à disposition du dossier d'élaboration du PLU, y compris sous forme numérique, de présence du commissaire enquêteur en mairie de Thoury-Ferrottes aux heures et jours prescrits dans l'arrêté municipal du 28 novembre 2018, de clôture du registre d'enquête (le lundi 21 janvier 2019 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence), et du respect des délais de la période d'enquête, ont été strictement respectés

L'analyse des pièces fournies par le pétitionnaire et soumises aux observations du public pendant la durée de l'enquête, la visite des lieux par le commissaire enquêteur à l'occasion de la réunion préparatoire, le constat de régularité du déroulement de l'enquête, montrent que la durée de un mois de l'enquête et de ses modalités étaient suffisantes.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la lettre et de l'esprit de la loi, et en conséquence pouvoir émettre, sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thoury-Ferrottes, un avis fondé qui fait l'objet des « conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur » en partie 2 jointe à la suite du présent rapport.

A l'issue de la procédure, le commissaire enquêteur a établi le présent rapport partie 1 et émis l'avis motivé définitif sur le projet dans le document séparé en partie 2 « avis et conclusions motivées »

Clos à La chapelle La Reine le 19 février 2019
Le commissaire enquêteur



Jean-Luc LAMBERT

Annexe 1 Analyse détaillé par le commissaire enquêteur du dossier présenté

Dossier d'enquête publique

Note de présentation pour l'enquête publique :

Sont tout d'abord précisés :

- les coordonnées du responsable de l'élaboration du PLU, monsieur le maire de la commune de Thoury-Ferrottes
- les textes régissant l'enquête publique relatifs, au code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et au code de l'urbanisme, articles L.153-19 et L.153-20
- la procédure administrative avec prescription de l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal de la commune de Thoury-Ferrottes et suivant les dispositions prises par l'arrêté de mise en enquête publique pris par M. le Maire
- les décisions adoptées au terme de l'enquête publique, avec, après rendu des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, approbation du PLU par délibération du conseil municipal

Les « caractéristiques les plus importantes du projet » sont ensuite détaillées :

- composition du document avec 4 pièces écrites, 1 pièce graphique et des annexes :
 - Rapport de Présentation analysant l'état initial de l'environnement et le fonctionnement urbain de la commune et justifiant le projet de PLU,
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable définissant les objectifs communaux notamment en termes d'aménagement, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de services
 - Règlement Graphique définissant le plan de zonage
 - Règlement écrit précisant pour chacune des zones les utilisations du sol autorisées, les principes d'implantation, les aspects architecturaux et techniques des constructions
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant les grandes lignes de projets d'aménagement de zones à urbaniser
- contenu du diagnostic avec l'état initial de l'environnement et du fonctionnement urbain du territoire communal avec l'étude de la socio-démographie, des logements, de l'économie et de l'agriculture, l'environnement, les paysages, l'architecture, l'urbanisation et la consommation d'espace.
 - pour chacun des points étudiés, les objectifs d'aménagement de la commune sont détaillés
 - les différentes zones déclinées dans le zonage du PLU, urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle sont listées avec les principales caractéristiques les définissant
 - différents éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme avec des prescriptions particulières, Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, sentiers piétons à conserver.
 - prise en compte de l'environnement avec les zones humides, maîtrise du développement urbain,

-au final le PLU présente une « incidence globale positive sur l'environnement en général » grâce à l'étude d'évaluation des incidences sur l'environnement faite en plusieurs étapes préalablement à l'élaboration du PADD et du zonage qui a « permis à la commune de faire des choix minimisant l'impact du plu sur l'environnement »

Bilan de la concertation

Le document rappelle les modalités de la concertation qui ont été mises en place, puis détaille leur mise en œuvre et en tire le bilan global.

-Modalités de concertation mises en place : elles ont été définies par délibération du conseil municipal avec, après précision des objectifs une réunion publique d'information et de débat, la tenue à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet des documents écrits et graphiques et d'un registre d'observations, dans le mois suivant l'arrêt du projet de PLU une réunion publique d'information et de débat sur l'ensemble du projet, et pendant les quinze jours suivant cette dernière réunion, tenue à disposition du public d'un dossier de présentation et d'un registre d'observation.

-Mise en œuvre des modalités de la concertation :

- Une réunion publique d'information sur la procédure d'élaboration du PLU a été organisée le 23 juin 2016 conjointement avec 5 autres communes membres d'un groupement de commande constitué pour l'élaboration du PLU
- 2 réunions publiques telles que prévues par les délibérations des 31 mai 2017 et 24 avril 2018 ont été organisées et la population en a été informée par distribution de « flyers » dans les boîtes aux lettres, inscription sur le site internet de la commune, affichage public et électronique dans la commune.

Il est rapporté que ces « réunions publiques ont permis aux habitants de questionner des élus sur le projet et sur des points plus précis, notamment concernant le zonage et le site classé de la vallée de l'Orvanne »

- 16 personnes « se sont exprimées sur le registre mis à disposition du public ».Les remarques portaient principalement sur des demandes concernant des terrains privés », après étude par les élus, une réponse écrite « sera envoyée à chaque personne ayant émis une demande »
- « la commune a publié sur son site internet des informations continues concernant l'avancée de l'élaboration du PLU » en intégrant des pièces téléchargeables, une capture d'écran du site internet illustre et permet de vérifier la matérialité de la démarche

-Bilan global de la concertation :

- La concertation a été menée conformément aux modalités définies par délibération, elle a suscité une « forte participation » du public et « certaines demandes ont été prises en compte dans le projet de PLU »
- Il est conclu qu' « aucune observation n'étant de nature à remettre en cause les orientations générales retenues » et donc que « le conseil municipal considère ce bilan favorable »

Dossier de Plan Local d'Urbanisme

Documents écrits

Document n°1 : Rapport de présentation

Un préambule reproduisant in extenso les articles L.101-2 et L.151-4 (dans leurs versions en vigueur du 1er août 2017 au 25 novembre 2018) détaillent d'une part les objectifs du développement durable et les actions des collectivités publiques en matière d'urbanisme qui doivent permettre d'en atteindre les objectifs et d'autre part le contenu du rapport de présentation

Contexte général :

La commune de Thoury-Ferrottes localisée au sud du département de Seine-et-Marne dans la vallée de l'Orvanne, dans un cadre de vie rurale « très agréable » s'étend sur 1649 ha et compte une population de près de 700 habitants. A partir de la gare de Montereau située à « une vingtaine » de minutes, Paris gare de Lyon est à une heure environ.

La commune appartient à la communauté de communes du Pays de Montereau, la compétence des documents d'urbanisme est communale

Le PLU de la commune de Thoury-Ferrottes doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui notamment dans son document n°3 définit les orientations règlementaires liées à la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Le PLU de la commune de Thoury-Ferrottes a été élaboré, suite à la loi ALUR ayant rendu caduque son POS, dans le cadre d'un groupement de commandes avec 5 communes voisines ce qui a permis, avant de les appliquer en propre à la commune de Thoury-Ferrottes, de prendre en compte les thématiques de manière plus large.

Fonctionnement communal :

Contexte socio-démographique

Depuis les années 80 la commune offrant un cadre de vie agréable à proximité de Montereau a vu sa population se développer de manière forte, notamment dans les années 90, en gagnant près de 300 habitants entre 1982 et 2012.

La croissance démographique est principalement liée à l'arrivée de population, avec dans les années 80/90 un solde migratoire de l'ordre de 3%, alors que le solde naturel est resté longtemps négatif.

La population est dynamique avec 21% des habitants ayant moins de 15 ans, la tranche des 15/29 ans est en augmentation à 16%, la population des actifs 30/59 ans est stable à 45% et celle des retraités >60 ans est également stable à 18%. Globalement on peut noter un certain vieillissement avec la part des jeunes actifs en baisse de 2,5% entre 1999 et 2012 qui s'explique par le parc immobilier attirant plus les ménages en milieu ou fin de parcours résidentiel.

Le nombre de personnes par ménage à Thoury-Ferrottes est stable à 2,6, légèrement supérieur à la moyenne intercommunale ou départementale, ce qui montre la présence importante des ménages familiaux et la dynamique de la population. Il est à noter que parmi les 49% de ménages avec enfants, 6% sont des familles monoparentales, chiffre qui est à prendre en compte dans le cadre de la politique logement de la commune avec un besoin de logements de plus petite taille, rapidement mobilisables.

L'offre de logements

Le nombre de résidences principales a augmenté d'environ 80 en 2 décennies pour atteindre 273 en 2012, elles représentent 85% du parc immobilier, alors que dans le même temps celui des résidences secondaires a diminué, représentant en 2012 7% du parc total. Le taux de vacances se situe à 8% ce qui est jugé « convenable pour une commune rurale »

L'habitat familial est majoritaire avec 125 logements, soit 46% du parc de logements de 5 pièces ou plus. En ajoutant les 4 pièces on atteint 77% du parc ce qui semble cohérent avec le nombre moyen de personnes par logement de 2,6 mais forte par rapport au fait que 49% des ménages aient des enfants. Les petits logements sont en diminution avec toutefois encore une cinquantaine de 3 pièces, ceci peut être dommageable pour la commune dans sa capacité à recevoir des jeunes ménages primo-accédant, des familles monoparentales ou des personnes âgées.

Les propriétaires occupants sont très largement majoritaires avec 85% du parc et la part des locataires, 12%, est relativement stable. Il n'existe pas sur la commune de logements aidés. Globalement le parc de la commune est orienté vers la maison individuelle ce qui à terme peut défavoriser le renouvellement démographique

Le taux de renouvellement de la population est relativement important avec 43% des habitants résidents dans la commune depuis moins de 10ans

Les constructions neuves qui se font pour partie en densification et pour partie en consommation et les réhabilitations (utilisant notamment les résidences secondaires en diminution), se réalisent au total au rythme moyen de 3 à 4 nouveaux logements par an depuis 2006. La densité moyenne est voisine de 10 logements/ha égale dans le village et les hameaux.

Economie et activités

La population apparaît dans les statistiques de l'INSEE comme dynamique avec plus de 75% d'actifs (chiffre en croissance continue) et le taux de chômage de 4,2% est très faible. Les habitants parcourent en moyenne plus de 24 km pour se rendre sur leur lieu de travail, avec, 12% sur le territoire de la commune (avec une distance résidence travail de 4,9km) , 68% dans le département et 18% dans le reste de la région Ile-de-France. Le moyen de déplacement très majoritaire est la voiture individuelle, les transports en commun représentant seulement 13,3%. L'emploi local était de 36 emplois salariés au 31 décembre 2013, par ordre d'importance dans le secteur tertiaire, l'administration publique, les commerces et les services, le golf est l'entreprise qui emploie le plus de salariés.

L'activité économique est portée par 33 entreprises sur le territoire de la commune dont 20 dans les domaines du commerce des transports et des services et 5 dans l'administration. La commune accueille un marché hebdomadaire. En 2014, 6 entreprises individuelles ont été créées sur le territoire communal principalement dans le secteur tertiaire.

L'activité agricole est assurée par 5 exploitations, majoritairement céréalieres, de taille moyenne à grande avec des exploitants âgés de plus de 40 ans, en milieu ou fin de vie active et la tendance est à la diminution du nombre d'exploitations avec reprise des terres par des exploitants en place. On peut noter la présence de quelques prairies dans la vallée de l'Orvanne et l'appartenance de la commune de Thoury-Ferrottes aux zones d'appellation d'origine protégée (AOP) Brie de Meaux et Brie de Melun.

Aucun risque technologique et industriel n'est répertorié, notamment, on ne note pas de site pollué.

Organisation fonctionnelle du territoire

La commune est bien dotée en équipements scolaires, culturels et de loisirs. Des assistantes maternelles avec un relais des assistantes maternelles assurent l'accueil de la petite enfance. L'école comprend 3 classes CP, CE1 et CE2 et une cantine, Pour les autres classes, elle fait partie d'un regroupement pédagogique avec 2 autres communes voisines et les transports sont assurés avec 3 points de ramassage scolaire. Le collège de Lorrez-le-Bocage accueille les élèves qui bénéficient de 4 passages journaliers des cars scolaires. Les enfants profitent également d'un city-park et la commune possède une bibliothèque et une salle des fêtes.

L'identité du village rue ne favorise pas les déplacements piétons et les habitants utilisent leur véhicule personnel pour leurs déplacements travail, achats et services. Les voies qui traversent le village ne sont pas des grands axes de communication ce qui confère au village « un calme agréable ». La desserte par la RD219 permet d'accéder rapidement à la ville de Montereau. L'offre de stationnement pour les équipements publics est suffisant, toutefois, on trouve des problèmes liés à l'école. Il n'existe pas de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides. Les déplacements piétons et cyclistes, ne bénéficient pas d'aménagements spécifiques, l'accessibilité des PMR aux bâtiments publics est assurée. Il existe des transports collectifs pour les scolaires, la ligne 19 du STILL (Service de transports intercommunaux Loing Lunain) reliant Thoury-Ferrottes à Montereau en 30 minutes et un système de transport à la demande, desservant le centre-ville de Voulx, le centre commercial du Bréau et le centre-ville de Montereau, assuré par des véhicules électriques.

La commune est desservie par le réseau d'eau potable et de défense incendie géré par le syndicat de distribution de la Vallée de l'Orvanne à partir d'un captage situé sur la commune voisine de Dormelles et comprenant un réservoir de 300m³ situé à La Forteresse. La commune dispose d'un schéma d'assainissement, l'ensemble des habitations est desservi par l'assainissement collectif, le traitement est assuré par une STEP de capacité 800 éq.habitants. Les eaux pluviales sont évacuées par des buses collectrices vers la rivière Orvanne. Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine et traités par le Syndicat de la région de Montereau Fault-Yonne (SIRMOTOM). Des points de collectes permettent le tri sélectif du verre, du papier/carton et une déchèterie est mise à disposition sur la commune voisine de Voulx. Les réseaux NTIC, téléphonie mobile, internet mobile 3G+ et ADSL desservent la commune mais la fibre et la 4G ne sont pas encore disponibles.

Etat initial de l'environnement

Environnement géologique, hydrogéologique, hydrologique et atmosphérique :

Géologie et relief

Le territoire de la commune, située au sud du département de Seine-et-Marne, se caractérise par un plateau légèrement ondulé avec une altitude allant du nord au sud de 150 à 90 m NGF, occupé en grande majorité par une couche de calcaire à chailles sise sur une couche de craie blanche à silex, avec à l'Est une butte de sable et calcaire. Le plateau est entaillé par la vallée de l'Orvanne à 80 m NGF

Ressource en eau.

La commune de Thoury-Ferrottes est située dans le bassin versant de l'Yonne pour lequel s'applique le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine Normandie adopté le 5 novembre 2015 et arrêté par le préfet coordinateur de bassin le 20 décembre 2015 et effectif le 1^{er} janvier 2016 pour la période 2016-2021. Le PLU doit être compatible, notamment avec les 4 principaux enjeux identifiés par l'agence de l'eau :-protéger la santé et l'environnement (améliorer la qualité de l'eau et les milieux aquatiques), anticiper les situations de crise (inondations et sécheresse), favoriser un financement ambitieux et équilibré, renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locales. La commune est traversée par la rivière Orvanne et en sous sol se trouve la nappe captive « 3218 Albien Néocomien » réserve ultime d'approvisionnement en eau potable en Ile-de-France. L'eau potable distribuée provient d'un captage situé sur la commune de Dormelles. La commune n'utilise plus de traitement chimique depuis 2014.

Risques naturels

La commune est exposée à des mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs, une faible partie du territoire est concernée au niveau « risque faible » d'après le BRGM. Des cavités souterraines sont évoquées sans être localisées sur la base de données Géorisques.

Il existe des risques d'inondation par remontée de nappes quasi affleurantes présentes dans le village de Thoury et à Bichereau le long de la rivière Orvanne. Un risque d'inondation par débordement de l'Orvanne est également mentionné mais « il n'existe aujourd'hui aucune cartographie permettant de localiser précisément ce risque qui touche le village »

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie pour la période 2016-2021, approuvé le 7 décembre 2015 ne concerne pas la commune de Thoury-Ferrottes.

Climat et ressource en air

Le climat « océanique altéré » qui est celui de l'ensemble de l'Ile-de-France avec une pluviométrie de 660mm/an, soit plus que la moyenne de l'Ile-de-France 650 mais moins que la moyenne nationale 889mm, les températures y sont douces avec des écarts de température de l'ordre de 20°C entre été et hiver.

La qualité de l'air est surveillée par Airparif, la commune de Thoury-Ferrottes est située dans un secteur peu pollué grâce à son éloignement des grands axes de circulation et des grosses entités urbaines.

Cadre naturel et occupation des sols

Occupation générale des sols

L'espace est occupé suivant les données IAU, à plus de 60% par les surfaces agricoles, et plus de 30% par les espaces forestiers. On peut noter la présence d'un golf sur 57 ha et des anciennes exploitations de chailles non remises en état pour un usage agricole.

Evolution urbaine et consommation des espaces

Le cadastre napoléonien fait apparaître les entités urbaines d'aujourd'hui : Thoury, Ferrottes, hameau de Bichereau, ferme de La Forteresse, corps de fermes isolés dans la vallée (Le Marais, Fromenteau).

Depuis 1994, 3,5ha d'espace ont été consommés à destination exclusive de l'habitat individuel, principalement dans le village et au lieu-dit Le Marais.

L'agriculture est majoritairement de la grande culture, quelques prairies se retrouvent le long de l'Orvanne.

Le boisement privé dans son ensemble pouvant faire l'objet de plans simples de gestion (PSG), est divers : sur le plateau feuillu surtout en petites parcelles, boisement de coteaux et du plateau de « La Montagne » feuillu humides et peupleraies dans la vallée de l'Orvanne,

Milieux naturels protégés et corridors écologiques

Les zones humides

Elles sont définies par l'Institut Français de l'Environnement et codifiées dans l'article L.211-1 du code de l'environnement, et elles font l'objet d'objectifs de préservation dans la Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie.

Les résultats travaux de diagnostic de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France et de la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) sont illustrés par un plan « zones à enjeu sur Thoury-Ferrottes en p.46 du rapport de présentation sur lequel sont localisés les enveloppes des zones avérées (classes 1 et 2), les « autres zones à préserver » et les mares et en p.47 une carte des « enveloppes de zones potentiellement humides » source DRIEE qui localise les zones de classe 3 potentiellement humides.

Maintien des continuités écologiques

Le Schéma Régional de Continuité Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France définit notamment les trames verte et bleue d'Ile-de-France en vue de préserver et restaurer les continuités écologiques suivant 4 « sous-trames », arborée, herbacée, grandes cultures et milieux aquatiques et corridors humides qui constituent des réservoirs de biodiversité. Des enjeux régionaux ont été définis pour chaque milieu et pour les infrastructures de transport et les milieux urbains.

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de la commune est figurée en p.51 du rapport de présentation sur laquelle on peut relever les sites à enjeux :

Pour la trame verte : l'ensemble des espaces boisés du sud de la commune, La Montagne, les bois épars du plateau au nord et au sud, la ripisylve de l'Orvanne et les prairies (sous-trame herbacée)

Pour la trame bleue : la rivière Orvanne, les milieux humides liés en précisant que dans le cadre de la restauration des continuités piscicoles et sédimentaires, plusieurs éléments fragmentaires sur la rivière Orvanne devront permettre les transits piscicoles et sédimentaires « avant fin 2017 » par travaux et ou réglages.

Approche du paysage : Thoury-Ferrottes commune de la vallée de l'Orvanne

Caractéristiques générales du paysage :

La vallée de l'Orvanne est accompagnée en continu d'arbres sur les berges, elle est éloignée des zones de pression urbaine avec des bourgs compacts. Pour maintenir l'attractivité du paysage, des actions peuvent être entreprises telles que la réduction des peupleraies au profit des prairies qui ouvrent l'espace, l'ouverture de vues sur les éléments du patrimoine et la création de chemins complémentaires

La vallée de l'Orvanne est protégée au titre de l'inventaire des sites classés sur une surface totale de près de 7000 ha, comme illustré par la carte en p.57 du rapport de présentation, le périmètre de protection s'étend sur la quasi totalité de la commune à l'exception des zones urbanisées, des bois au sud est et des anciennes carrières à chailles au sud du territoire.

Ambiance paysagère à Thoury-Ferrottes :

Sur les plateaux, on note des paysages dégagés de champs de céréales avec des boisements aux formes irrégulières, d'où l'on voit la ripisylve de l'Orvanne et dominant le paysage, La Montagne. Les éléments bâtis visibles comprennent une ligne à haute tension, l'église de Thoury visible depuis tout l'ouest, la pierre Cornoise au pied d'un pylône de la ligne à haute tension n'est pas mise en valeur.

Dans la vallée, les éléments marquants du paysage comprennent la rivière bien mise en valeur à Thoury-Ferrottes, des boisements riverains de la rivière avec quelques peupleraies, des prairies avec des arbres et des buissons leur donnant un aspect naturel, et le village avec un beau patrimoine architectural

Au nord du territoire les éléments remarquables comprennent, La Montagne avec un relief en pente douce le long de la RD219 en provenance de Montereau, des boisements le long des rives de l'Orvanne, le hameau de Bichereau, et le golf de La Forteresse, avec leurs enveloppes végétales

Cadre urbain et architectural

Structure urbaine et architecture traditionnelle

On retrouve plusieurs types d'architecture traditionnelle, la maison rurale construite à l'alignement sur rue avec une cour close présentant une asymétrie des façades et des hauteurs de R+combles à R+1, avec des toits à forte pente à 2 pans recouverts de tuiles en terre cuite, les corps de ferme avec une organisation similaire mais avec les volumes bâtis plus longs et des cours fermées de hauts murs en pierre calcaire, la maison de bourg implantée à l'alignement sur rue très souvent mitoyenne de hauteur R+1 à R+1+combles avec des façades enduites ou en pierre apparente, la maison bourgeoise implantées au cœur d'un terrain privé avec des formes plus originales sur des hauteurs de R+1 à R+2 et avec des décorations de façades plus exubérantes

En plus du site classé de la vallée de l'Orvanne la commune comprend le monument historique classé en 1889 du Menhir de la Pierre Cornoise.

Des vestiges archéologiques protégés par l'article R.111-4 du code de l'urbanisme se trouvent sur le territoire de la commune comme illustré par la carte en p.63 du rapport de présentation, à la Pierre Cornoise (menhir et environnement néolithique), à Thoury La Motte (église, anciennes maisons et ferme seigneuriale), à La Forteresse (ferme fortifiée médiévale et présence néolithique), les tombelles l'Orme à Bréau (polissoir) et l'Etang Mâche-Moulin (habitat médiévale et présence néolithique).

L'évolution urbaine et architecture actuelle

Comme illustré en p.41 du rapport de présentation, on note plusieurs types d'urbanisation sur la commune avec : quelques opérations groupées de type lotissement avec leur propre réseau viaire nouveau notamment au Marais, un étalement urbain en bande le long d'axes existants sur de relativement grands terrains, des petites opérations en diffus intégrées dans le tissu urbain avec parfois création d'un deuxième front bâti. Toutes ces constructions nouvelles sont du type pavillon individuel avec implantation au cœur d'un terrain individuel, façades enduites la plupart du temps sans décoration, constructions de plain-pied ou en R+1 avec des pentes de toits diverses et des teintes de toitures variées.

La structure végétale est riche avec la ripisylve et les secteurs de prairies qui marquent le paysage dans la vallée et les hameaux, des jardins en limite urbaine qui assurent une transition entre l'urbain et le rural et La Montagne qui surplombe le village dans les secteurs nord

Les dents creuses ont été répertoriées et une surface de 1,5 ha apparaît de ce fait constructible en densification.

L'entrée de ville principale se situe sur la RD22E à laquelle on accède par un carrefour sur la RD219. Les caractéristiques de cette entrée sont la discrétion du village bien intégré dans la vallée de l'Orvanne, une ambiance rurale agréable et « une entrée très minérale avec du bâti traditionnel à l'alignement »

Justification des dispositions du PLU

Parti d'aménagement : choix et motifs pour établir le PADD et les OAP

Le PADD

Les orientations et les explications des choix sont les suivantes :

- en ce qui concerne l'aménagement, les équipements et l'urbanisme, la commune a pour principal objectif de maintenir son identité et son cadre de vie. Le développement respectera les entités urbaines traditionnelles existantes et prendra en compte les capacités des équipements publics et elle « réfléchit » à l'amélioration de l'offre d'équipements notamment scolaires.

- en ce qui concerne l'habitat, les objectifs rejoignent ceux de l'aménagement en s'appuyant sur le parc existant et les dents creuses, pour attirer de jeunes ménages en évitant la consommation d'espaces naturels, et le logement des seniors est également pris en compte. Globalement le taux de croissance visé est de 0,75%/an jusqu'en 2030

- en ce qui concerne les transports et les déplacements, vu sa situation à l'écart des grands axes de circulation et sans transports en commun, les objectifs sont limités à la prise en compte du stationnement dans le village et les hameaux et des parcours piétons surtout récréatifs participant au cadre de vie de la commune.

- en ce qui concerne les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques, le PLU reprend le plan départemental d'accès à la fibre optique et s'assure de la capacité suffisante des réseaux d'énergie. Par ailleurs la commune dans le cadre du développement durable soutient le projet de production électrique photovoltaïque

- en ce qui concerne l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, la commune souhaite faciliter le développement des trois facettes de l'économie locale, les commerces, les activités économiques diffuses et l'activité agricole ainsi que le développement du golf implanté sur le site du château de La Forteresse.

- en ce qui concerne les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune a réduit la consommation prévue au POS de 3,5 ha à une consommation limitée au PLU à moins de 2 ha dans le cadre de son développement démographique, économique et d'équipement.

- en ce qui concerne le paysage, dans le cadre de la protection du site classé de la vallée de l'Orvanne, la commune souhaite protéger de nombreux éléments de son paysage urbain, architectural et environnemental et participer à la recréation d'un paysage bocager en recréant un réseau de haies sur le plateau

- en ce qui concerne la protection des espaces naturels agricoles et forestiers et la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la commune souhaite protéger les éléments naturels étendus, linéaires et ponctuels du plateau, la zone humide de l'Orvanne et La Montagne. La commune prend également en compte les vergers, haies et un ancien site d'extraction de chailles et privilégie la protection des ressources en eau et en terre.

Les OAP au regard du PADD

L'OAP située rue de Bichereau répond aux objectifs de croissance démographique et d'amélioration du paysage.

Traduction réglementaire du projet communal

Organisation spatiale : les zones par ordre d'importance de surfaces en pourcentage du territoire communal sont la zone agricole A pour 51,1%, la zone naturelle N pour 41,1%, les secteurs Ner, nt et Nta pour 5,5% et les zones urbanisées pour 1,8%. Les surfaces protégées, EBC, vergers, jardins et parcs et zones potentiellement humides représentent 44,5% du territoire et 4 mares protégées sont répertoriées.

Délimitation des zones et nécessité des règles :

La zone UA qui correspond au tissu urbain traditionnel de Thoury, Ferottes et Bichereau dont les limites sont fixées en accord avec celles définies par le site classé de la vallée de l'Orvanne (qui les a exclu), se caractérise par un bâti traditionnel où le potentiel constructible se limite aux dents creuses et à la réhabilitation de logements et corps de fermes. Cette zone est dédiée à l'habitat mais une mixité fonctionnelle est possible. Le règlement interdit « les constructions ou installations n'ayant pas leur place dans un tissu urbain traditionnel » et la démolition des éléments protégés. Les articles d'implantation des constructions prévoient de maintenir le bâti à l'alignement avec des dispositions de souplesse pour s'adapter selon les projets, et « une certaine aération ». Des dérogations sont prévues pour les annexes et les hauteurs autorisées « s'appuient sur les existantes dans le centre ». En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et les clôtures, les règles favorisent également l'homogénéité avec l'existant tout en ménageant des dérogations notamment pour l'accessibilité. Enfin le stationnement y compris pour les vélos est règlementé pour ne pas engorger l'espace public. Les plantations doivent utiliser des essences locales et un fourreau d'attente pour la fibre optique doit être intégré par les aménageurs. Le règlement de la zone est en accord avec les objectifs du PADD, aménagement équipement et urbanisme, habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie et développement des communications numériques, équipement commercial développement économique et loisirs et paysage.

La zone UB correspond aux extensions récentes du XXème siècle de Thoury-Ferottes avec un habitat majoritairement individuel, une certaine mixité d'activité, Le tissu urbain est assez aéré et a un potentiel constructible « non négligeable ». Le règlement prévoit de maintenir l'équilibre existant avec habitat et activités économiques compatibles avec la nature résidentielle de la zone et la protection des jardins. Les articles d'implantation laissent « de belles libertés de construction » et favorisent la densification. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les existantes tout comme les règles définissant les aspects extérieurs et des clôtures. Le stationnement y compris pour les vélos est règlementé pour ne pas engorger l'espace public. Les terrains doivent rester non artificialisés pour au moins moitié et les plantations doivent utiliser des essences locales. Un fourreau d'attente pour la fibre optique doit être intégré par les aménageurs. Le règlement de la zone est en accord avec les objectifs du PADD, aménagement équipement et urbanisme, habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie et développement des communications numériques, équipement commercial développement économique et loisirs, modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques

La zone 1AU_p correspond à un terrain le long de la rue de Bichereau participant aux objectifs de croissance démographique mais l'urbanisation reste soumise à l'avis des services car elle est incluse dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne. Le règlement reprend celui de la zone UB avec des dispositions paysagères spécifiques. Le règlement est en accord avec les objectifs du PADD, aménagement équipement et urbanisme, habitat, modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques

La zone A comprend les terres agricoles pour les préserver de la consommation de terres et y faire prospérer l'activité agricole. Les seules constructions autorisées sont à usage agricole ou d'équipements publics. Des règles particulières définissent la protection des zones humides et les lisières, pour les vergers la destruction est interdite mais le remplacement d'un arbre planté pour un abattu est toléré. Des règles de desserte et de retrait sont définies. Pour garantir l'insertion paysagère, des règles de hauteur, d'aspect extérieur et d'espaces libres sont édictées. Les clôtures doivent être « perméables » à la petite faune. Des extensions de l'existant sont autorisées sur le terrain d'assiette dans un périmètre de 20m à une hauteur égale ou inférieure et dans la limite de 30% d'emprise supplémentaire.

Le secteur A a une vocation touristique avec réaménagement d'un ancien corps de ferme et les règles sont fixées de façon à permettre le développement de l'activité en respectant le site. Les extensions et annexes sont autorisées avec une hauteur égale ou inférieure aux existants, une augmentation d'emprise au sol limitée à 30% et une distance au moins égale de recul par rapport à l'alignement.

Le règlement est en accord avec les objectifs du PADD, aménagement équipement et urbanisme, équipement commercial développement économique et loisirs, modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques

La zone N englobe les espaces naturels du territoire communal, l'ensemble des espaces boisés, les zones à dominante humide avec quelques constructions isolées pour y maintenir les espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Pour des objectifs complémentaires 2 secteurs ont été créés. Les règles permettent de protéger les mares, les zones humides et les lisières boisées avec très peu de constructions autorisées et limitées en hauteur à 3 m. Les constructions d'intérêt général doivent s'inspirer de celles des zones urbaines en prévoyant des clôtures « perméables » à la petite faune. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes aux conditions de se situer sur le terrain d'assiette, dans un périmètre de 15m, d'une hauteur égale ou inférieure et dans la limite d'une augmentation d'emprise de 30% de l'existant.

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) N₁ a pour vocation de recevoir une ISDI puis une ferme photovoltaïque et à terme de revenir à un état agricole. Les règles spécifiques par rapport à celles de la zone N autorisent les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) et l'implantation d'un parc photovoltaïque avec les ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) N₂ a pour vocation de recevoir des constructions et installations à vocation économique, touristique, hôtelières ou de restauration, nécessaires au fonctionnement des activités, sous réserve de l'interdiction des résidences mobiles et parcs résidentiels de loisirs, de l'obligation pour le

logement de s'intégrer au bâtiment existant, d'avoir une emprise au maximum de 30% des existants et une hauteur inférieure ou égales aux constructions existantes.

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nta a pour vocation de recevoir des constructions de petites annexes et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'équipement de loisirs sous réserve d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Le règlement est en accord avec les objectifs du PADD, aménagement équipement et urbanisme, équipement commercial développement économique et loisirs, réseaux d'énergie et développement des communications numériques, modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques

Autres dispositions du PLU

Au titre des espaces boisés classés (EBC) et en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, 513,1 ha soit la majorité des bois et forêt sont protégés ainsi que 4 arbres isolés et 4359m linéaires de haies et alignements.

Au titre des éléments du patrimoine à protéger et en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le petit patrimoine communal notamment lié à l'eau est protégé et sa destruction interdite.

Au titre du patrimoine à protéger et en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, plusieurs jardins privés de la vallée de l'Orvanne sont protégés ainsi que des vergers et plusieurs mares, avec interdiction de les détruire. Les espaces de zone humide sont protégés à ce même titre.

Les lisières sont préservées de toute artificialisation en conformité avec le SDRIF

Au titre de la circulation des piétons et en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, les portions de 2 circuits extérieurs au village dans les plateaux agricoles sont préservées.

Des emplacements réservés sont prévus pour la réalisation d'espaces de stationnement (5), l'extension du cimetière et la plantation d'une haie végétale.

Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible :

Des dispositions favorisent la densification des espaces intra-urbains non bâtis qui se trouvent dans les zones UA et UB comme suit : les constructions sont possibles à partir de l'alignement sans restriction en UA dans la limite de 40m en UB, la construction est imposée en limite séparative en UA, possible en UB et possible sur plusieurs en UA, en UB les constructions peuvent être implantées à 4m les unes des autres, l'emprise au sol n'est pas réglementée et en zone UA il n'y a pas de coefficient de biodiversité.

Analyse de la consommation d'espace agricole :

La consommation est de 2,5 ha dont 1,1 pour l'habitat, 0,5 pour le cimetière et 0,9 pour les équipements du golf pris pour 0,85 sur des terrains agricoles, 0,75 sur des terrains communaux en friche et 0,9 sur des terrains privés du golf.

En ce qui concerne le projet de ferme photovoltaïque, l'emprise de 34 ha se répartit en 25,5ha de terrains d'ancienne carrière en friche et 8,5 ha de terres céréalières et l'utilisation n'est pas irréversible.

Potentiel constructible, densification, prévisions démographiques et économiques :

En ce qui concerne les prévisions démographiques, le PADD prévoit une croissance modérée avec un taux de 0,75 à 0,80 %/an, et il est noté que la capacité des réseaux publiques dont l'eau potable est suffisante. Les hypothèses retenues pour l'habitat, en cohérence avec les données actuelles, sont de 14 logements/ha et 2,4 personnes par logement. En prenant en compte une réduction du fort taux de vacance de 8% observé actuellement, la continuation de la diminution des résidences secondaires, le point mort calculé impliquerait une consommation de 2,8 à 2,9 ha pour un besoin total de 50 logements.

En ce qui concerne le potentiel constructible dégagé pour répondre aux perspectives de développement, il apparaît que les dents creuses en zone U représentent une surface de 1,5ha.

En ce qui concerne le potentiel constructible et les prévisions économiques, à l'exception du secteur Nt pour les activités du golf, il n'existe pas de secteur potentiel dédié, mais la création d'activités tertiaires s'appuie sur le bâti existant ou des constructions pouvant être bâties dans les dents creuses. Il est à noter le projet de ferme photovoltaïque sur 34ha d'un ancien site de carrière de chailles liant économie et intérêt général.

Incidences des orientations du plan sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur

La mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) le 20 février 2018 a décidé de ne pas soumettre le PLU de Thoury-Ferrottes à évaluation environnementale. Les incidences du PLU par lequel la commune a souhaité préserver et mettre en valeur son environnement naturel en édictant de nombreuses règles visant à protéger l'environnement peuvent être divisées en 4 thématiques, la biodiversité et les milieux naturels, la gestion des ressources naturelles, la maîtrise des risques des pollutions et des nuisances, le cadre de vie et le paysage. Les incidences globales du PLU sur ces thématiques et son impact direct sur les différentes zones de développement 1AUp, UB, Nt et emplacements réservés par rapport à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) sont présentées comme suit.

En ce qui concerne la thématique biodiversité et milieux naturels,

Les incidences globales positives nombreuses (classement et mise en valeur des zones naturelles, classement en espaces boisés classés (EBC) de l'ensemble des boisements, exclusion des zones humides des zones urbaines, règles spécifiques en zones A et N pour la préservation des zones humides, protection des lisières et des linéaires végétaux (haies) et des vergers, protection d'un milieu ouvert ancien site carrié, utilisation d'espèces locales pour les plantations, coefficient de biodiversité dans la zone 1AUp pour une seule négative de par la consommation de 2,5 ha de terrains agricoles naturels ou potentiellement naturels sur la durée du PLU

Les incidences des zones de développement sont nulles pour la protection des zones potentiellement humides (pas de terrains concernés en zones UB), et nulles pour la protection des massifs boisés. Pour la protection des corridors écologiques, les zones de consommation d'espace agricole se situent en dehors de la trame verte sur 1,6 ha et la zone Nt représente la perte de moins d'1 ha d'espace ouvert entretenu (tonte fréquente). A l'appui des affirmations d'exclusion des zones humides des zones de développement urbain et de consommation d'espace, une étude pour la définition et la délimitation des zones humides datée de décembre 2017 réalisée par le cabinet Verdone est présentée. L'étude est limitée à la parcelle ZE45 classée en zone UB. On peut y relever sur les 9 relevés botaniques l'absence d'élément hydrologique, d'espèces et de végétation caractéristiques

des zones humides et sur les 9 sondages pédologiques l'absence de « sol humide » ainsi que l'absence de toute nappe d'eau et il est donc conclu que la parcelle n'est pas une zone humide.

En ce qui concerne la gestion des ressources naturelles :

Les incidences globales du PLU par rapport à l'application du RNU, sont très largement positives avec la protection, par le classement en zone A, de 844 ha de terres agricoles, la protection par le classement en zone N, de 675 ha d'espaces naturels, la protection de toutes les zones humides et potentiellement humides de la vallée, la réglementation de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, la limitation de l'artificialisation de fonds de jardins avec une seule négative de par la consommation de 2,5 ha de terrains agricoles naturels ou potentiellement naturels sur la durée du PLU.

Les incidences sur les zones de développement pour la protection des cours d'eau sont limitées par leur éloignement et la protection des fonds de jardin, pour la protection de la ressource agricole sont limitées de part la faible surface consommée de 0,85ha, et négatifs pour la prise en compte de la ressource en air compte tenu de l'arrivée prévues de nouveaux ménages qui prendront leur voiture quotidiennement pour aller travailler.

En ce qui concerne la maîtrise des risques et des nuisances :

Des incidences positives par la protection des zones humides, la protection des fonds de jardins et par la limitation des activités polluantes sont contrebalancées par des incidences négatives du fait de l'augmentation des déplacements notamment automobiles et l'augmentation du volume de déchets à traiter.

Les incidences sur les zones de développement par la prise en compte des risques naturels existants sont traduites par le rappel du risque retrait-gonflement des argiles et du risque de débordement de l'Orvanne, aucune incidence n'est relevée quant aux pollutions, nuisances et risques industriels qui n'y sont pas concernés.

En ce qui concerne le cadre de vie et le paysage :

On peut relever des incidences globales positives relatives à la protection du patrimoine architectural et vernaculaire, la protection des jardins de la vallée de l'Orvanne, des vergers et haies et la préservation de certains chemins de randonnée et des incidences négatives liées au développement économique et touristique du golf de La Forteresse et le développement urbain sur 0,1ha en site classé

Les incidences sur les zones de développement par rapport à la sauvegarde du site classé de la vallée de l'Orvanne, sont, l'impact visuel lié à l'agrandissement du cimetière et à l'emplacement réservé pour le stationnement près de l'église, l'impact paysager et d'artificialisation de la zone AU_p et l'atteinte au grand paysage du secteur Nt et des zones de développement.

Globalement le bilan est positif avec :

- des incidences négatives sur l'environnement de part le développement urbain avec l'augmentation de la pollution de l'air et de la production de déchets qui en découlent
- une protection très forte des milieux naturels, de la ressource agricole et de la ressource en eau, et une atteinte limitée au paysage grâce aux dispositions réglementaires

Compatibilité du PLU

SDRIF : le PLU doit être compatible avec 3 grands objectifs définis comme suit :

Relier et structurer : L'objectif du schéma porte principalement sur la thématique des transports pour lesquels Thoury-Ferrottes n'est pas impacté, à l'échelle du village les orientations prises favoriseront les modes de déplacement doux, piétons et cyclistes et des actions sont mises en œuvre pour améliorer le stationnement. Automobile.

Polariser et équilibrer : au regard de cet objectif, 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).

En l'état actuel (chiffres 2012), la densité est de 6,4 logements/ha sur une surface urbanisée de 50,1 ha. La densification de 10% implique la création de 32 logements qui par hypothèse seront réalisés pour 21 en maisons individuelles neuves, 8 par reprise de résidences secondaires, 1 dans le secteur Nt (golf) et le solde soit 2, soit par densification, soit par transformation de résidences secondaires en général de surfaces importantes (corps de ferme).

En ce qui concerne la densité humaine, la densité actuelle est de 15,2 sur une surface de 51,6 ha, la densification représente l'accueil de 50 personnes en logement neuf, 16 ou 17 dans la reprise de résidences secondaires et 20 emplois créés dans le cadre du développement hôtelier autour du golf.

En ce qui concerne l'extension de l'urbanisation elle est limitée à 5% ; l'extension urbaine prévue est de 2,5ha soit inférieure à la surface autorisée 5% des 51,6 ha urbanisés soit 2,6 ha.

Préserver et valoriser : Les objectifs du PLU sont clairement compatibles avec la valorisation du territoire basée sur des outils règlementaires de protection de l'environnement, des espaces naturels, boisés, des lisières et des zones humides, de mise en valeur du paysage en intégrant les nouvelles constructions, de prise en compte des circulations douces, de la protection du site classé. L'ensemble des mesures prises permettent le maintien des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

SDAGE Seine-Normandie : il prévoit plusieurs grands défis traduits en orientations dont certaines sont en lien avec les documents d'urbanisme et notamment le PLU

Orientation 1 : poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante. Cette orientation est prise en compte dans le PLU avec la capacité de la station d'épuration pour l'urbanisation future.

Orientation 2 : maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain. Cette orientation est respectée et traduite par l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles constructions et de laisser une part des terrains en pleine terre

Orientation 4 : adopter une 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. Cette orientation est respectée par le classement en zone N des abords de la rivière Orvanne et des zones potentiellement humides qui bénéficient d'un règlement en propre, par la protection des boisements en EBC et l'ouverture à l'urbanisation conditionnée par une vérification préalable de leur nature humide éventuelle.

Orientation 18 : préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité. Cette orientation est respectée de par l'absence de projets impactant les milieux aquatiques et par la protection des zones naturelles sensibles en zone N et au titre des EBC

Orientation 22 : mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Cette orientation est respectée et traduite par le règlement adapté aux zones humides pu potentiellement humides et à l'ouverture à l'urbanisation conditionnée par une vérification préalable de leur nature humide éventuelle.

Orientation 34 (PGRI) : ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées : Cette orientation est respectée par l'exigence d'infiltration à la parcelle

PDUIF : 4 prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme avec des conditions à respecter :

Donner la priorité aux transports en communs, le PLU de la commune de Thoury-Ferrottes est sans impact sur les transports en communs

Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public, cette prescription sera respectée par l'inclusion de places pour les vélos dans les emplacements réservés pour y créer du stationnement

Mettre en place des normes minimales de stationnement du vélo sur l'espace public., cette prescription est respectée par l'inscription de règles pour les bureaux, le collectif et les équipements publics à l'article 12 des zones U et AU

Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux

Critères, indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU : Une batterie d'indicateurs sera mise en œuvre comme suit

-en ce qui concerne l'analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés : suivi du taux d'évolution démographique, solde migratoire naturel, évolution de la densité de population, inventaire triennal des permis de construire, suivi de la surface agricole et du nombre d'exploitations agricoles

-en ce qui concerne l'analyse et la compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés: évolution du nombre d'emplois créés sur la commune

-en ce qui concerne l'état des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus) : analyses de la qualité des eaux à des dates clé

-en ce qui concerne la préservation des corridors écologiques : mesure de l'évolution de l'occupation des sols notamment terres agricoles et état de la trame verte (vergers, formations boisées) par analyse des photographies aériennes et suivi des bilans du SRCE

-en ce qui concerne l'état des lieux de l'évolution des espèces animales locales par rapport à leur évolution actuelles : nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire

communal, état des conditions d'accueil de ces espèces (habitats...), surveillance des éléments ponctuels et des linéaires protégés (détection de coupes illégales)

-en ce qui concerne l'analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments : suivi des nouvelles constructions

-en ce qui concerne l'application du PLU en général : évaluation du travail de la police du maire quant à sa mise en application (respect des EBC, règles paysagères, surveillance des constructions nouvelles dans les zones naturelles et agricoles)

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un préambule présente le cadre législatif et règlementaire en citant l'article L101-2 du code de l'urbanisme fixant les objectifs du développement durable et les actions des collectivités publiques mises en œuvre pour les atteindre avec

- l'équilibre entre populations, renouvellement urbain, utilisation économe des espaces naturels, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, besoins en mobilités
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- la sécurité et la salubrité publique
- la prévention des risques naturels, des pollutions et nuisances de toutes natures
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la lutte contre le changement climatique

Il est également cité l'article L.151-5 du code de l'urbanisme in extenso qui en définit le contenu avec notamment :

-les politiques générales en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de la restauration ou préservation des continuités écologiques,

-les orientations générales en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, de développement économique et des loisirs

- fixation des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace.

Au regard de ce cadre les orientations communales pour la commune de Thoury-Ferrottes ont été définies comme suit :

-aménagement, équipement et urbanisme : la commune souhaite continuer un développement urbain modéré avec les objectifs d'une densification raisonnée « en évitant les drapeaux, d'un développement modéré de l'urbanisation, la maîtrise des changements de destination des anciens corps de fermes, prise en compte du risque inondation dans la vallée de l'Orvanne et du risque ruissellement, maintenir la coupure d'urbanisation entre Thoury et Ferrottes et maintien des effectifs scolaires

-habitat : la commune souhaite maintenir le rythme continu observé depuis les années 80 d'augmentation de la population communale de 0,75%/an avec pour objectifs de favoriser l'accueil des jeunes ménages dans le bâti existant réhabilité et dans le neuf et le maintien à domicile des anciens

-transports et déplacements : la très faible offre de transports en commun et le réseau dense de chemins de plateau sont pris en considération avec pour objectifs de créer du stationnement public pour voitures et vélos au hameau de Bichereau et au village, de

définir des règles de stationnement pour les nouvelles habitations, de faciliter les déplacements piétons, d'inviter les habitants à utiliser les chemins en liaison avec le PDIPR

- réseaux d'énergie et développement des communications numériques : un projet d'énergie photovoltaïque est inscrit au PLU, l'arrivée de la fibre est anticipée pour les opérations d'aménagement à venir et le réseau d'énergie est prévu d'être mis à niveau pour la desserte de la nouvelle population.

- équipement commercial, développement économique et loisirs : dans un contexte de faible activité économique classique, la commune s'appuyant sur la présence d'un complexe golf restaurant attractif et d'une activité agricole « bien présente » a pour objectifs de permettre le développement du golf, notamment hôtelier, de favoriser le maintien et le développement des commerces et services et de permettre le développement des exploitations agricoles

- objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : la commune souhaite maîtriser son développement d'urbanisation en la localisant en continuité directe du village avec un objectif de consommation de 2,6 ha alors que le POS en prévoyait 3,5

- paysage : située en grande partie sur le site classé de la vallée de l'Orvanne, la commune souhaite préserver la place du village dans le paysage et les paysages naturels et agricoles avec pour objectifs, la qualité des entrées de ville, la protection du petit patrimoine, la protection des points de vue sur le village ainsi que de l'enveloppe végétale (jardins, parcs et vergers), le maintien d'une coupure d'urbanisation entre Thoury et Ferrottes et la conservation de l'identité des hameaux, la protection du site classé, des espaces boisés isolés et la participation au maintien du paysage bocager avec replantation de haies sur les sentiers du PDIPR

- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques : traversée par l'Orvanne et présentant de nombreux espaces naturels notamment boisés, la commune souhaite les préserver avec pour objectifs, de conserver en espace naturel protéger une ancienne carrière de chailles, de protéger les bois bosquets et vergers d'intérêt, l'espace boisé de La Montagne, la ripisylve liée à l'Orvanne, de protéger les zones humides, de limiter la consommation d'espace au profit de l'urbanisation et d'améliorer les trames vertes par replantation de haies en lien avec le PDIPR

Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Dans un paragraphe rappels législatifs et réglementaires les textes des articles L.151-6 et L.151-7 (dans leurs versions en vigueur du 1^{er} août 2007 au 25 novembre 2018) détaillent la définition des OAP et leur contenu.

Les principes d'aménagement retenus pour le secteur de cette OAP sont :

- de définir un espace de transition paysagère avec les espaces agricoles
 - de garantir une qualité paysagère dans un projet global
 - de définir un aménagement de stationnement paysager de qualité
 - d'adapter l'implantation de la construction à l'environnement paysager du site
- ces principes sont illustrés sur un plan avec l'emplacement de l'OAP, le lieu d'implantation de la transition paysagère et la zone d'implantation des constructions à privilégier

Document n°4 : Règlement écrit

Dispositions générales

Le PLU divise le territoire en zones, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

La zone urbaine est divisée en 2 parties, la zone UA comprenant le village traditionnel de Thoury et le hameau de Bichereau, la zone UB comprenant les extensions récentes avec quelques structures traditionnelles et « Les Marais ». Ces zones sont déjà urbanisées et elles ont en principe la capacité suffisante en équipements et voiries pour recevoir les constructions nouvelles, et dans le cas contraire, la commune s'engage à les réaliser, ce qui rend ces zones immédiatement constructibles. Néanmoins certains terrains équipés ne peuvent pas être classés en zone urbaine et le zonage tient compte des zones déjà urbanisées, de la gestion économe de l'espace, de la qualité des terres agricoles et de l'intérêt des sites, milieux naturels et humides

Un secteur 1AUp à urbaniser à court ou moyen terme et immédiatement urbanisable pour l'habitat restant toutefois soumis à la servitude de site classé de la vallée de l'Orvanne.

La zone agricole A dans laquelle la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales. Elle recouvre les terrains à protéger en raison du fort potentiel agronomique, biologique ou économique. Et elle contribue au support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

Dans cette zone, le secteur At correspond à une ancienne ferme traditionnelle occupée par un hébergement touristique sans vocation agricole.

La zone naturelle N dans laquelle la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales, englobe les terrains à préserver en raison de la qualité historique, esthétique ou écologique du site, de la qualité du paysage, de leur caractère d'espaces naturels ou de la présence d'une exploitation forestière.

Le secteur Ner destiné à accueillir des stockages de déchets inertes et l'implantation d'un parc photovoltaïque est à dominante naturelle

Le secteur Nta consiste en l'enceinte de La Forteresse à vocation touristique et de loisir (golf)

Le secteur Nt est constitué par le terrain de golf

Il est stipulé que des adaptations mineures au sens de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être acceptées

La commune dès approbation du PLU instituera un droit de préemption urbain (DPU) conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme sur les zones U et AU

Dispositions applicables à la zone urbaine

Dispositions applicables à la zone UA : cette zone principalement d'habitat individuel accueille quelques activités économiques et de centralité, elle englobe le village de Thoury et les constructions autour de l'église. Un secteur particulier UAt comprend la ferme de La Forteresse. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, la zone étant concernée par le risque de débordement de l'Orvanne et le risque retrait-gonflement des argiles, des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer, et avant toute construction le caractère éventuellement humide de la zone doit être vérifié, et le cas échéant, des mesures appropriées mises en place.

Article UA1 Occupation et utilisations du sol interdites : les constructions à destination agricole et industrielle, les terrains de camping caravane, garages collectifs de caravanes et parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes et de résidences mobiles, les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de terrain, démolition des éléments du patrimoine protégé. Dans le secteur UAt sont interdites toutes les occupations non spécifiquement autorisées

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : En cas de division en propriété ou jouissance, les règles s'appliquent à chaque parcelle après division. Sont admises sous conditions les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics conformes ou non au règlement de la zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans construits légalement, le stationnement de caravane ou résidence mobile de loisir sur le terrain d'une résidence principale. Dans le secteur UAt sont seules autorisées les constructions et installations avec leurs annexes à vocation économique touristique hôtelier, ou de restauration, ainsi que les habitations nécessaires au fonctionnement de ces constructions, le logement étant intégré dans un bâtiment lié à l'activité.

Article UA3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible le terrain doit être accessible directement ou indirectement et afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, les voies d'accès doivent avoir des largeurs de 3,5 m, 4,5 m ou 5,5 m pour respectivement 1, 2, ou 3 et plus logements, l'accès à certaines voiries peut être interdit

- les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques en adéquation avec la circulation prévue, et en cas d'impasse comporter dans sa partie terminale un dispositif de retournement pour le demi tour des véhicules privés et des services publics

Article UA4 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

- toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et celles grandes consommatrices d'eau ne seront admises qu'après réalisation de dispositifs techniques le permettant

- tout bâtiment ou installation doit évacuer des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, les eaux pluviales dont la gestion est de la responsabilité

du propriétaire seront traitées à la parcelle si elles ne peuvent être recueillies par le réseau, les eaux de voiries devront être traitées par l'aménageur dans les cas de création de voirie nouvelle, les installations industrielle, agricoles, commerciales, artisanales doivent s'équiper d'un système de traitement pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

-les réseaux seront enterrés en fonction des possibilités techniques et les équipements seront installés de façon à ne pas gêner les déplacements des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage. Les constructions qui ne peuvent être desservies pour la sécurité contre l'incendie devront être garanties par des dispositifs techniques adéquats.

Article UA 5 caractéristiques de terrains : sans objet

Article UA6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'exception des extensions des bâtiments existants, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 m

Article UA7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : à l'exception des aménagements et extensions des bâtiments existants et des bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et de hauteur maximale de 3 m, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative, avec un recul d'au moins 3 m par rapport aux autres limites séparatives

Article UA8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : à l'exception des aménagements et extensions des bâtiments existants et des bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et de hauteur maximale de 3 m, les constructions à usage d'habitation non contiguës seront distants d'au moins 3 m.

Article UA9 emprise au sol : non réglementé

Article UA10 hauteur maximum des constructions : à l'exception des extensions de construction existante dans les limites de celles ci, les constructions sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable, avec des maxima de 9 m au faitage, 6 m à l'égout ou à l'acrotère.

Article UA11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :

-forme : les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits, les planchers des RdC sont au maximum à 80 cm au dessus du niveau de la chaussée, les extensions doivent s'intégrer dans la composition existante et dans les cas de changements de destination (corps de ferme) les ouvertures existantes seront maintenues.

-toiture : elles doivent être à 2 pans ou plus pour les angles de rue, la pente doit être entre 35 et 50 °, toutefois les toitures terrasses sont autorisées pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales. A l'exception des extensions ou remplacements de tuiles mécaniques pour lesquelles la tuile mécanique est autorisée, les couvertures seront en tuiles plates en harmonie avec les constructions existantes de teinte rouge flammée à brun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, annexes et dépendances dans le cadre d'une bonne intégration dans la composition existante.

-structure des façades : les huisseries doivent respecter les formes des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent, les volets à battants ou persiennes existants sont conservés, les volets roulants sont autorisés si leurs caissons sont invisibles cachés par un lambrequin ou s'inscrivant sans débord dans le tableau de la baie, les éléments architecturaux traditionnels de décor et de modénature

existants notamment en brique ou pierre sont conservés et laissés apparents. Les bardages en tôle sont interdits et les dispositifs techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, citernes...) sont interdits en façade sur rue

-matériaux et couleurs : les tons des murs, menuiseries, huisseries boiseries doivent s'harmoniser avec les constructions anciennes de la zone, le ton blanc est interdit pour les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade et les couleurs « criardes » sont interdites. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches...) ne peuvent être laissés apparents sous-bassement inclus.

-clôtures : elles doivent être réalisées en mur plein ou en muret surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie vive avec une hauteur totale de 2 m pouvant être portée à 2,5 m pour les piliers des portails et réduites dans les zones pour ménager la visibilité à proximité des carrefours, les murs et murets seront de la même teinte ou approchant celle de la construction principale, les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent pas être laissés apparents et les clôtures en limite du domaine public constitués d'éléments occultant type bâches verte, imitation de verdure, panneaux de bois tressé, plaques et palplanches sont interdits.

Article UA 12 stationnement : le stationnement lié au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, au minimum 1 place ouverte au public sera créée.

-pour les constructions à usage d'habitation 2 places au minimum par logement seront aménagées sur la propriété

-pour les autres types de construction, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins

-stationnement des vélos : les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés éclairés, de plein pied de préférence pour être facilement accessibles et d'une surface minimale de 3 m², ils seront aménagés sur la base en logement collectif, de 0,75m²/logement de 2 pièces principales ou moins et 1,5m² /logement pour les autres, pour les bureaux à raison de 1,5% de la surface de plancher et pour les équipements publics le nombre sera adapté aux besoins.

Article UA13 espaces libres et plantations : les espèces locales seront à privilégier y compris pour les haies

Article UA14 coefficient d'occupation des sols : sans objet

Article UA15 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : non règlementé

Article UA 16 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : tout nouveau projet doit intégrer sous forme d'un fourreau en attente le raccordement futur aux réseaux à haut débit (fibre optique)

Dispositions applicables à la zone UB

Dispositions applicables à la zone UB : cette zone correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées, mais surtout en diffus, et en extension linéaire, elle a pour vocation d'accueillir principalement des habitations avec leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué. L'édification des

clôtures est soumise à déclaration, la zone étant concernée par le risque de débordement de l'Orvanne et le risque retrait-gonflement des argiles, des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer, et avant toute construction, le caractère éventuellement humide de la zone doit être vérifié et le cas échéant des mesures appropriées mises en place.

Article UB1 Occupation et utilisations du sol interdites : les constructions à destination agricole et industrielle, les terrains de camping caravane, garages collectifs de caravanes et parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes et de résidences mobiles, les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de terrain. Dans les jardins à protéger, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols à l'exception des piscines découvertes ou couvertes par une structure de hauteur maximale de 1,8 m et les annexes et dépendances de moins de 50m² sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : En cas de division en propriété ou jouissance, les règles s'appliquent à chaque parcelle après division. Sont admises sous conditions les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics conformes ou non au règlement de la zone, les changements de destination à vocation agricole si le terrain d'assiette accueille déjà une construction à destination agricole, la reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans construits légalement, le stationnement de caravane ou résidence mobile de loisir sur le terrain d'une résidence principale.

Article UB3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible le terrain doit être accessible directement ou indirectement et afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, les voies d'accès doivent avoir des largeurs de 3,5 m, 4,5 m ou 5,5 m pour respectivement 1, 2, ou 3 et plus logements, l'accès à certaines voiries peut être interdit. Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'un moins 5 m de l'alignement afin de ne pas gêner la circulation.

- les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques en adéquation avec la circulation prévue et en cas d'impasse comporter dans sa partie terminale un dispositif de retournement pour le demi tour des véhicules privés et des services publics

Article UB4 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

- toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et celles grandes consommatrices d'eau ne seront admises qu'après réalisation de dispositifs techniques le permettant

- tout bâtiment ou installation doit évacuer des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, les eaux pluviales dont la gestion est de la responsabilité du propriétaire seront traitées à la parcelle si elles ne peuvent être recueillies par le réseau, les eaux de voiries devront être traitées par l'aménageur dans les cas de création de voirie nouvelle, les installations industrielle, agricoles, commerciales, artisanales doivent s'équiper d'un système de traitement pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

-les réseaux seront enterrés en fonction des possibilités techniques et les équipements seront installés de façon à ne pas gêner les déplacements des riverains, et à contribuer à la mise en valeur du paysage. Les constructions qui ne peuvent être desservies pour la sécurité contre l'incendie devront être garanties par des dispositifs techniques adéquats.

Article UB 5 caractéristiques de terrains : sans objet

Article UB6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'exception des extensions des bâtiments existants, les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 m par rapport au domaine public

Article UB7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : à l'exception des aménagements et extensions des bâtiments existants et des bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et de hauteur maximale de 3 m qui peuvent s'implanter avec un recul d'au minimum 2 m, les constructions devront s'implanter en limite séparative, ou avec un recul d'au moins 4 m des limites séparatives

Article UB8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : à l'exception des aménagements et extensions des bâtiments existants et des bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² les constructions à usage d'habitation non contigües seront distants d'au moins 4 m.

Article UB9 emprise au sol : non réglementé

Article UB10 hauteur maximum des constructions : à l'exception des extensions de construction existante dans les limites de celles ci, les constructions sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable, avec des maxima de 9m au faitage, 6m à l'égout ou à l'acrotère.

Article UB11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :

-forme : les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits, les planchers des RdC sont au maximum à 80 cm au dessus du niveau de la chaussée, les extensions doivent s'intégrer dans la composition existante et dans les cas de changements de destination (corps de ferme) les ouvertures existantes seront maintenues, les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 60 ° à l'exception des toitures terrasses, toitures à une pente, toiture de lucarne, de vérandas et des annexes de moins de 20 m².

-matériaux et couleurs : les tons des murs, menuiseries, huisseries boiseries doivent s'harmoniser avec les constructions anciennes de la zone, le ton blanc est interdit pour les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade et les couleurs « criardes » sont interdites. Les bardages en tôle sont interdits. Les matériaux de couverture de teinte rouge flammé à brun doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches...) ne peuvent être laissés apparents, sous-bassement inclus

-clôtures : elles doivent être réalisées en mur plein ou en muret surmonté ou non d'un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive avec une hauteur totale de 2 m, réduite dans les zones pour ménager la visibilité à proximité des carrefours, les murs et murets seront de la même teinte ou approchant celle de la construction principale, les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent pas être laissés apparents

Article UB 12 stationnement : le stationnement lié au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et dans le

cadre d'un aménagement d'ensemble, au minimum 1 place ouverte au public sera créée.

- pour les constructions à usage d'habitation 2 places au minimum par logement seront aménagées sur la propriété

- pour les autres types de construction, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins

- stationnement des vélos : les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés éclairés, de plein pied de préférence pour être facilement accessibles et d'une surface minimale de 3 m², ils seront aménagés sur la base en logement collectif, de 0,75 m²/logement de 2 pièces principales ou moins et 1,5 m² /logement pour les autres, pour les bureaux à raison de 1,5% de la surface de plancher et pour les équipements publics le nombre sera adapté aux besoins.

Article UB13 espaces libres et plantations : pour toute nouvelle construction, les espaces laissés libres seront plantés d'arbres à raison d'au moins un par tranche de 200 m² en comptant les existants qui seront conservés, les espèces locales seront à privilégier y compris pour les haies

Article UB14 coefficient d'occupation des sols : sans objet

Article UB15 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : au sein des jardins à protéger, au moins 50% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, espaces verts en pleine terre, plantés ou non

Article UB 16 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : tout nouveau projet doit intégrer sous forme d'un fourreau en attente le raccordement futur aux réseaux à haut débit (fibre optique)

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1AUp : cette zone est destinée à une urbanisation future à court terme. Elle est peu ou pas équipée et les constructions sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Les aménagements et constructions seront soumis à l'avancement de la desserte et des réseaux, et devront être compatibles avec l'OAP liée à cette. L'édification des clôtures à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration, La zone se situant dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne, la constructibilité est soumise à l'avis des services compétents.

Article 1UAp1 Occupation et utilisations du sol interdites : les constructions à destination agricole, industrielle et économique, les terrains de camping caravane, garages collectifs de caravanes et parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes et de résidences mobiles, les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de terrain

Article 1UAp2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : En cas de division en propriété ou jouissance, les règles s'appliquent à chaque parcelle après division. Sont admises sous conditions, les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics conformes ou non au règlement de la zone, le stationnement de caravane ou résidence mobile de

loisir sur le terrain d'une résidence principale. Tout projet devra respecter le paysage de la vallée de l'Orvanne et présenter un aménagement d'ensemble.

Article 1UAp3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

-pour être constructible le terrain doit être accessible directement ou indirectement et afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, les voies d'accès doivent avoir des largeurs de 3,5 m, 4,5 m ou 5,5 m pour respectivement 1, 2, ou 3 et plus logements avec des trottoirs de 1,4 m si il y en a deux, ou 2 m si il y en a un seul. L'accès à certaines voiries peut être interdit. Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'un moins 5 m de l'alignement afin de ne pas gêner la circulation. Toute voie en impasse doit comporter dans sa partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules privés et des services public de faire aisément demi-tour avec une réservation pour pouvoir la prolonger au delà de la partie lotie.

Article 1UAp4 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

-toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et celles grandes consommatrices d'eau ne seront admises qu'après réalisation de dispositifs techniques le permettant

-tout bâtiment ou installation doit évacuer des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, les eaux pluviales dont la gestion est de la responsabilité du propriétaire seront traitées à la parcelle si elles ne peuvent être recueillies par le réseau, les eaux de voiries devront être traitées par l'aménageur dans les cas de création de voirie nouvelle, les installations industrielles, agricoles, commerciales, artisanales doivent s'équiper d'un système de traitement pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

-les réseaux seront enterrés en fonction des possibilités techniques et les équipements seront installés de façon à ne pas gêner les déplacements des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage. Les constructions qui ne peuvent être desservies pour la sécurité contre l'incendie devront être garanties par des dispositifs techniques adéquats.

Article 1UAp 5 caractéristiques de terrains : sans objet

Article 1UAp 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions principales seront implantées dans une bande de 25 m par rapport au domaine public

Article 1UAp 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : à l'exception des aménagements et extensions des bâtiments existants et des bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et de hauteur maximale de 3 m qui peuvent s'implanter avec un recul d'au minimum 2 m, les constructions devront s'implanter en limite séparative, ou avec un recul d'au moins 4 m des limites séparatives

Article 1UAp 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les constructions à usage d'habitation non contigües seront distantes d'au moins 4 m.

Article 1UAp 9 emprise au sol : non réglementé

Article 1UAp 10 hauteur maximum des constructions : les constructions sont limitées à un sous-sol et un rez-de-chaussée avec une hauteur

maximale, ouvrages techniques (cheminées...) exclus, de 6 m au point le plus haut de la construction

Article 1UAp 11 aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :

-forme : les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits, les planchers des RdC sont au maximum à 80 cm au dessus du niveau de la chaussée, les extensions doivent s'intégrer dans la composition existante, les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 60 ° à l'exception des toitures terrasses, toitures à une pente, toiture de lucarne, de vérandas et des annexes de moins de 20 m².

-matériaux et couleurs : les tons des murs, menuiseries, huisseries boiseries doivent s'harmoniser avec les constructions anciennes de la zone, le ton blanc est interdit pour les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade et les couleurs « criardes » sont interdites. Les bardages en tôle sont interdits. Les matériaux de couverture de teinte rouge flammé à brun doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches...) ne peuvent être laissés apparents sous-bassement inclus

-clôtures : elles doivent être réalisées en mur plein ou en muret surmonté ou non d'un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive avec une hauteur maximale de 2 m réduite dans les zones pour ménager la visibilité à proximité des carrefours, les murs et murets seront de la même teinte ou approchant celle de la construction principale, les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent pas être laissés apparents

Article 1UAp 12 stationnement : le stationnement lié au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, au minimum 1 place ouverte au public sera créée.

-pour les constructions à usage d'habitation 2 places au minimum par logement seront aménagées sur la propriété

-pour les autres types de construction, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins

-stationnement des vélos : les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés éclairés, de plein pied de préférence pour être facilement accessibles et d'une surface minimale de 3 m², ils seront aménagés sur la base en logement collectif, de 0,75 m²/logement de 2 pièces principales ou moins et 1,5 m² /logement pour les autres, pour les bureaux à raison de 1,5% de la surface de plancher et pour les équipements publics le nombre sera adapté aux besoins.

Article 1UAp 13 espaces libres et plantations : pour toute nouvelle construction, les espaces laissés libres seront plantés d'arbres, en priorité dans une bande de 5 m à partir de la limite de fond de terrain, à raison d'au moins un par tranche de 200 m² en comptant les existants qui seront conservés, les fonds de jardins seront obligatoirement plantés d'une haie vive, les espèces locales seront à privilégier y compris pour les haies

Article 1UAp 14 coefficient d'occupation des sols : sans objet

Article 1UAp 15 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : au moins 25% de chaque terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, espaces verts en pleine terre, plantés ou non

Article 1UAp 16 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : tout nouveau projet doit intégrer sous forme d'un fourreau en attente le raccordement futur aux réseaux à haut débit (fibre optique)

Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux espaces agricoles protégés pour leur potentiel, elle comprend un secteur At correspondant à une ferme qui n'est plus utilisée comme telle mais occupée par un hébergement touristique. Cette zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 indiquées au règlement graphique, tous travaux d'aménagements, installations ou constructions sont soumis à la vérification de la nature humide éventuelle, et le cas échéant à la mise en place de mesures appropriées de préservation.

Article A1 occupations et utilisations du sol interdites : tout défrichement, toute occupation ou utilisation non spécifiée à l'article 2 sont interdites et en outre au sein des zones humides, tout ouvrage lui portant atteinte directement ou à son alimentation en eau ou au milieu, toute occupation autre que naturelle. Sont spécifiquement interdits tous travaux susceptibles de compromettre l'existence, la qualité des zones humides, les affouillements et exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le drainage, le comblement ou remblaiement et les dépôts divers, le défrichement des landes, l'imperméabilisation des sols, les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, toutes constructions et artificialisations du sol sont interdites.

Article A2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : sont autorisés -les ouvrages nécessaires au fonctionnement de service public, les installations radio-électriques ou radio-téléphoniques et les constructions et installations d'intérêt général, -les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous condition d'être, sur le terrain d'assiette dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment d'habitation principale, d'une hauteur maximale égale et d'une emprise de moins de 30% des existants, les extensions et annexes

Dans le secteur At sont également autorisées les changements de destination à vocation touristique, les extensions sous condition de hauteur (inf. ou égale) et d'emprise (inf. ou égale à 30%) à l'existant.

Dans les zones humides sont autorisées les constructions et installations strictement liées à la sécurité, la gestion et la valorisation du milieu pour le public sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Article A3 accès et voirie : les accès doivent être adaptés aux usages supportés et permettre la circulation des véhicules de collecte de déchets et de lutte contre l'incendie.

Article A4 desserte par les réseaux :

-toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et celles grandes consommatrices d'eau ne seront admises qu'après réalisation de dispositifs techniques le permettant

-tout bâtiment ou installation doit évacuer des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, les eaux pluviales dont la gestion est de la responsabilité du propriétaire seront traitées à la parcelle si elles ne peuvent être recueillies par le réseau, les eaux de

voiries devront être traitées par l'aménageur dans les cas de création de voirie nouvelle, les installations industrielle, agricoles, commerciales, artisanales doivent s'équiper d'un système de traitement pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

-les réseaux seront enterrés en fonction des possibilités techniques et les équipements seront installés de façon à ne pas gêner les déplacements des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article A5 caractéristiques des terrains : sans objet

Article A6 implantation des constructions par rapport aux voies emprise publiques et voies privées : les constructions doivent être implantées en recul de minimum 10m de l'alignement des voies sauf pour les aménagements et extensions des existants. Dans le secteur At elles doivent l'être avec un recul au moins égal aux existantes

Article A7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sauf pour les aménagements et extensions des existants, toute construction doit être implantée au minimum à 10 m des limites séparatives

Article A8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé

Article A9 emprise au sol : dans le seul secteur At pour les extensions et annexes de l'habitation principale, elle est fixée à 30% maximum

Article A10 hauteur maximum des constructions : pour les constructions à destination agricole, ou de stockage maximum 10 m à l'égout ou à l'acrotère, et pour les autres constructions 5 m à l'égout ou à l'acrotère. Dans le secteur At pour les extensions et annexes elle sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Article A11 aspect extérieur :

-pour toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'habitation ou touristique, les bâtiments doivent bien s'intégrer dans le site, les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés apparents (parpaing...) et les clôtures constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site auront une hauteur maximale de 2m exception faite des piliers et portails

-pour les constructions destinées à l'habitation ou touristiques

forme : les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits, les planchers des RdC sont au maximum à 80 cm au dessus du niveau de la chaussée, les extensions doivent s'intégrer dans la composition existante et dans les cas de changements de destination (corps de ferme) les ouvertures existantes seront maintenues, les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 60 ° à l'exception des toitures terrasses, toitures à une pente, toiture de lucarne, de vérandas et des annexes de moins de

matériaux et couleurs : les tons des murs, menuiseries, huisseries boiseries doivent s'harmoniser avec les constructions anciennes de la zone, le ton blanc est interdit pour les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade et les couleurs « criardes » sont interdites. Les bardages en tôle sont interdits. Les matériaux de couverture de teinte rouge flammé à brun doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches...) ne peuvent être laissés apparents sous-bassement inclus

-clôtures : elles doivent être réalisées en muret de 0,80 m doublé ou non d'une haie vive, ou d'un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive avec une hauteur maximale de 2 m réduite dans les zones pour ménager la visibilité à proximité des carrefours, les murs et murets seront de la même teinte

rappelant celle de la construction principale, les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent pas être laissés apparents

Article A12 stationnement : non règlementé

Article A13 espaces libres et plantations : les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager pour une bonne insertion dans le paysage et les plantations y compris les haies utiliseront des essences locales.

Article A14 coefficient d'occupation des sols : sans objet

Article A15 obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales : les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

Article A16 obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : non règlementé

Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone peu construite, équipée ou non dans laquelle la construction est interdite ou limitée et soumise à des conditions spéciales. Elle comporte 3 secteurs -Ner destiné à accueillir des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour le stockage de déchets inertes et de l'implantation d'un parc photovoltaïque, -Nta à vocation touristique et de loisir et -Nt pour un terrain de golf

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement de destination du sol et de défrichement, étant concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides tous les travaux sont soumis à une étude préalable, et le cas échéant à des mesures de préservation.

Article N1 occupations et utilisations du sol interdites : sont interdits, tout défrichement des EBC, toute détériorations suppression partielle ou totale des mares protégées, les occupations non spécifiées à l'article 2.

Dans les secteurs Nt, Nta, et Ner, toutes les occupations non spécifiées à l'article 2 sont interdites.

Au sein des secteurs de zones humides de classe 2 et 5 définies sur le zonage, sont interdits tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, son alimentation en eau, toute occupation autre que naturelle ou qui va à l'encontre de la protection du milieu, à l'exception des opérations éventuellement prévues dans un plan de gestion, tous travaux susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydrologique et biologique des zones humides, les affouillements et exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le drainage, remblaiement ou comblement ainsi que les dépôts divers, le défrichement des landes, l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage sont interdites toutes les constructions et artificialisations du sol

Article N2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : sont admis dans la zone les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, les installations radio-électriques et ou radio-téléphoniques, les annexes et extensions des habitations existantes sous condition

d'être localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale, d'en être localisé à moins de 15 m, de représenter moins de 30% de l'existant et d'avoir une hauteur inférieure ou égale à la construction principale

Dans le secteur Nt sont autorisées sous conditions les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'équipement touristique et de loisir, à l'exception des résidences mobiles de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, les habitations nécessaires au fonctionnement de ces constructions soit un seul logement intégré à un des bâtiments précités, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'existant et la hauteur à celle de l'existant.

Dans le secteur Nta, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'équipement touristique de loisir sous conditions d'une emprise maximale au sol de 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m

Dans le secteur Ner sont autorisées les ICPE nécessaires pour le stockage des déchets inertes (ISDI) et au traitement des matériaux, et l'implantation d'un parc photovoltaïque et des ouvrages nécessaires au transport de l'énergie

Dans les zones humides définies sur le plan de zonage sont autorisées les constructions et installations d'équipement dans le respect du milieu naturel, strictement liés à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public et sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique.

Article N3 accès et voirie : les accès doivent être adaptés aux usages supporté et permettre la circulation des véhicules de collecte de déchets et de lutte contre l'incendie.

Article N4 desserte par les réseaux : les réseaux seront enterrés en fonction des possibilités techniques et les équipements seront installés de façon à ne pas gêner les déplacements des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article N5 caractéristiques des terrains : sans objet

Article N6 implantation des constructions par rapport aux voies emprise publiques et voies privées : les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 m de l'alignement des voies

Article N7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au minimum 4 m des limites séparatives.

Dans les secteurs Nt, Nta et Ner les constructions seront implantées avec un recul minimal de 4m

Article N8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé

Article n9 emprise au sol : elle est limitée à respectivement 30% de l'existant pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, 30% maximum dans le secteur Nt et 20 m² dans le secteur Nta

Article N10 hauteur maximum des constructions : elle est limitée à 3 m maximum au point le plus haut, dans le secteur Nt elle sera inférieure ou égale à celle des constructions existantes et dans le secteur Nta la hauteur maximale autorisée est de 2,5 m

Article N11 aspect extérieur :

-pour les constructions des tinées à l'habitation

forme : les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits, les planchers des RdC sont au maximum à 80 cm au dessus du niveau de la chaussée, les

extensions doivent s'intégrer dans la composition existante et dans les cas de changements de destination (corps de ferme) les ouvertures existantes seront maintenues, les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 60 ° à l'exception des toitures terrasses, toitures à une pente, toiture de lucarne, de vérandas et des annexes de moins de 20 m²

matériaux et couleurs : les tons des murs, menuiseries, huisseries boiseries doivent s'harmoniser avec les constructions anciennes de la zone, le ton blanc est interdit pour les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade et les couleurs « criardes » sont interdites. Les bardages en tôle sont interdits. Les matériaux de couverture de teinte rouge flammé à brun doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches...) ne peuvent être laissés apparents sous-bassement inclus

clôtures : elles seront constituées de grilles ou grillage permettant le passage de la petite faune avec une hauteur maximale de 2 m exception faite des piliers et portails, les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent pas être laissés apparents

Article N12 stationnement : non règlementé

Article N13 espaces libres et plantations : toutes les plantations y compris les haies utiliseront des essences locales.

Article N14 coefficient d'occupation des sols : sans objet

Article N15 obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales : les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

Article N16 obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : non règlementé

Annexes

Annexes 1 définitions : cette annexe est 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 accessible au public non initié aux termes utilisés dans les documents d'urbanisme

Annexe 2 références des éléments du paysage à protéger : cette annexe liste les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à savoir un mûr de clôture situé rue de Flagy, deux lavoirs situés respectivement rue du lavoir et chemin du 19 mars 1962 et un pont situé chemin du 19 mars 1962

Annexe 3 liste des végétaux de référence : cette annexe liste d'une façon exhaustive les essences végétales à utiliser pour les boisements larges, les arbres isolés et les compléments de boisement, les espèces bocagères de haut jet, les lisières, les buissons de remplissage, les bordures haies vives et les haies libres et les inclusions dans les haies basses taillées.

Documents graphiques

Plan de zonage n°1 plan au 1/7500ème : le plan de zonage n°1 englobe l'ensemble du territoire de la commune et on y trouve la liste des 7 emplacements réservés, les limites communales, les limites de zones, la localisation des emplacements réservés, les linéaires d'interdiction de créer des accès à la voie publique, les cheminements piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, les éléments linéaires et ponctuels à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés (EBC) à préserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les éléments linéaires, les mares, les vergers et les parcs et jardins à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les lisères des boisements de plus de 100 ha définies par l'état et les enveloppes des zones potentiellement humides de classe 2 et 3.

Plan de zonage n°2 plan au 1/2500ème : le plan de zonage n°2 est limité au bourg et au hameau de Bichereau et on y retrouve les mêmes informations que celles présentes sur le plan n°1.

Sur les 2 plans il apparaît une incohérence avec les appellations des zones et secteur N par rapport à celles du règlement.

Documents annexes :

Annexe n°1 : Liste des servitudes d'utilité publique :

- conservation des eaux terrains riverains cours d'eau, code A4, arrêté préfectoral n°84/DDA/HY/051 du 19 mars 1984, pour le libre passage sur les berges de l'Orvanne et de ses affluents
- protection des monuments historiques, arrêté du 23 novembre 1946, code AC1, inscrivant à l'inventaire des MH et instituant le périmètre de protection de l'église Notre Dame de Pitié à Flagy
- protection des monuments historiques, arrêté du 3 octobre 1946, code AC1, inscrivant à l'inventaire des MH et instituant le périmètre de protection de la croix en fer forgé de la tombe d'Adrien Ligeron
- protection des monuments historiques, arrêté du 4 octobre 1946, code AC1, inscrivant à l'inventaire des MH et instituant le périmètre de protection de la croix du cimetière à Flagy
- protection des monuments historiques, liste de 1889, code AC1, classant le menhir dit « La Pierre Cornoise »
- protection des sites et monuments naturels, décret du 10 mars 1999, code AC2, classant le site de la vallée de l'Orvanne
- alignement des voies nationales départementales et communales, délibérations du conseil général de Seine-et-Marne, des 22 août 1879 et 3 avril 1883, code EL7, pour les RD22 et 123
- _électricité, établissement des canalisations électriques, par conventions amiables avec RTE, pour la LIT450kV n°1 Chesnoy (Le) – Villechétive

-protection des centres radio-électriques émission réception contre les obstacles, décret du 7 avril 1961 abrogé par décret du 15 décembre 1999, pour la liaison hertzienne Paris-Lyon-Marseille

Annexe n°2 : Plan des servitudes d'utilité publique mises à disposition au 1/10 000ème :

Le plan ne reprend que partiellement les servitudes listées à l'annexe 1, soit les périmètres de protection du menhir dit « La pierre Cornoise », de l'église Notre Dame de Pitié à Flagy, de la croix du cimetière à Flagy et du site de la vallée de l'Orvanne.

Annexe n°3 : Annexes sanitaires

Cette annexe donne les informations suivantes :

- eau potable et défense incendie : l'eau potable est gérée par le syndicat de la vallée de l'Orvanne, elle est captée sur la commune de Dormelles et le réseau comprend un réservoir de stockage de 300m³. Le réseau de défense incendie est « suffisant »
- eaux usées et pluviales : le réseau de collecte des eaux usées dessert l'ensemble des habitations, leur traitement est assuré dans une station de capacité 700 équivalents habitants qui produit des boues liquides recyclées en agriculture. Les eaux pluviales sont collectées dans des buses et « fonctionnent assez bien à l'exception des cas de fortes pluies ».
- le traitement des déchets : les déchets sont collectés et traités par le syndicat de la région de Montereau-Fault-Yonne pour le traitement des ordures ménagères (SIRMOTOM). La collecte a lieu une fois par semaine, le lundi. Le verre, les papiers cartons font l'objet d'un tri sélectif au moyen de points de collectes répartis dans le village. Les habitants de la commune profitent de la déchèterie située sur la commune voisine de Voulx
- les NTIC : la commune est desservie par les réseaux de téléphonie mobile, internet mobile 3G+ ainsi que l'ADSL. La 4G et la fibre ne sont pas disponibles.

Annexe n°4 : Plan du réseau d'eau potable

Cette annexe est constituée de 5 plans encartouchés S.I.D.E.P. de la vallée de l'Orvanne, commune de Thoury-Ferrottes, à l'échelle du 1/1000ème repérés Planche 1/5 à 5/5, figurant la totalité du réseau d'alimentation d'eau potable sur le territoire de la commune avec des liaisons au nord avec la commune de Flagy et au sud la commune de Voulx. La totalité des équipements du réseau avec notamment les poteaux d'incendie et d'aspiration et deux réservoirs semi-enterrés y sont repérés.

Annexe n°5 : Plan du réseau d'assainissement des eaux usées

Cette annexe est constituée de 3 plans encartouchés commune de Thoury-Ferrottes, à l'échelle du 1/1000ème repérés planche 1/3 à 3/3 figurant la totalité du réseau du nord au sud de la zone desservie, y compris des réseaux non connectés de

collecte des eaux pluviales. La totalité des équipements des réseaux sont repérés sur les plans et définis en légende.

Le réseau eaux usées est du type séparatif, il comprend notamment des postes de relevage et aboutit à une station d'épuration.

Annexe n°6 : Annexe bruit- Arrêté et plan des infrastructures concernées

Le texte de cette annexe consiste en la copie de l'arrêté 99 DAI 1 CV 102 de la préfecture de Seine-et-Marne du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les annexes de cet arrêté précisent que la commune de Thoury-Ferrottes est concernée sur son territoire par le tronçon de la RD219 de 4km de longueur classée en catégorie 4 soit sur une largeur affectée par le bruit de 30m de part et d'autre de la route

Annexe n°7 : Annexe bruit- modalités d'isolation acoustique

Le texte de cette annexe consiste en la copie de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté précise pour le secteur affecté par le bruit le long de la RD219, défini en catégorie 4 dans l'arrêté en annexe 6 ci-avant :

-le niveau sonore de référence LAeq (6 heures-22heures en dB(A)) : $70 > L > 65$,
niveau sonore de référence LAeq (22 heures-6heures en dB(A)) : $65 > L > 60$,
largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure $d = 30m$

-les règles d'isolement acoustiques minimales applicables aux bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance soit respectivement 35, 33, 32, 31 et 30 dB pour des distances horizontales de $<10m$, $10m \leq \leq 15m$, $15m \leq \leq 20m$, $20m \leq \leq 25m$ et $25m \leq \leq 30m$ avec des coefficients correcteurs applicables suivant, l'angle de vue selon lequel on peut voir l'infrastructure depuis la façade considérée, la présence éventuelle d'écrans acoustiques..

Annexe 2 : PROCES VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUETE

ENQUETE PUBLIQUE E18000119/77

PROCES VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUETE

Tenue en mairie de Thoury-Ferrottes le lundi 21 janvier 2019 de 17h00 à 17h15

Présents : Jean-Luc LAMBERT commissaire enquêteur titulaire

M. Yves ROY maire de la commune de Thoury-Ferrottes
Mme Yannick PRIMARD secrétaire chargée du PLU à la mairie

A l'issue de l'enquête diligentée par M. le maire dans son arrêté 2018 D1 du 28 novembre 2018 en application du code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19, des articles L 123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'environnement, il apparaît que :

- 7 observations ont été consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Thoury-Ferrottes du vendredi 19 décembre 2018 à 09h00 au lundi 21 janvier 2019 à 17h00 aux jours et heures d'ouverture habituelles au public
- 1 observation a été reçue par courrier en LRAR, qui en fait la copie d'une observation envoyée à l'adresse courriel dédiée et faisant donc double emploi
- 1 observation a été reçue par courriel sur l'adresse dédiée ouverte pendant la durée de l'enquête
- aucun visiteur, en dehors des permanences du commissaire enquêteur, et 2 visiteurs pendant les permanences du commissaire enquêteur ont examiné le dossier mais n'ont pas déposé d'observation.
- 1 dossier complémentaire concernant l'aménagement de l'ISDI à la demande du commissaire enquêteur a été reçu par courrier le 21 janvier

D'une façon générale l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'est à relever

La mairie de Thoury-Ferrottes fera parvenir au commissaire enquêteur un certificat d'affichage et sous forme de fichier jpeg ou pdf copie des 4 insertions presses, celles reçues précédemment notamment du Parisien n'étant pas lisible pour la date de parution.

Le commissaire enquêteur remettra en mains propres contre signature sous une semaine un procès verbal de synthèse des observations du public, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur. La commune produira un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Le commissaire enquêteur a récupéré le registre d'enquête et l'a clôturé, il sera joint à l'original du rapport

Fait à Thoury-Ferrottes 21 janvier 2019

Jean-Luc Lambert

Annexe 3 **PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thoury-Ferrottes, Référence TA de Melun E18000119/77

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Adressé à M. Yves Roy, maire de la commune de Thoury-Ferrottes par courriel le jeudi 24 janvier puis remis en mains propres le lundi 28 janvier 2019

Au vu des observations du public et de l'analyse du dossier soumis à l'enquête que j'ai pu conduire, vous trouverez- ci après les observations auxquelles je vous invite à répondre dans les meilleurs délais et en tous cas au plus tard dans les 15 jours

A/ En ce qui concerne les observations du public :

A.1/ Madame Crouzoulon a déposé une observation avec en annexe une copie d'un courrier qui avait été adressé à M. le maire lors de la concertation préalable en janvier 2018, pour demander le passage en terrains à bâtir des parcelles AH64 et AH65. La commune n'a pas donné suite à cette demande lors de la concertation préalable, au motif que les parcelles sont en zone naturelle. Compte tenu de leur emplacement en bordure immédiate des zones urbanisées et que des constructions sont présentes de l'autre coté de la voirie, le commissaire enquêteur demande que l'argumentaire ayant conduit au refus de prise en compte de ce classement soit re-précisé.

A.2/ Mme Despresles représentant l'indivision Despresles Gilbert propriétaire du terrain d'assiette de l'emplacement réservé n°1 est venue déposer une observation dans le registre avec en annexe copie d'un courrier envoyé à la mairie le 10 août 2018 suite à la réunion publique du 24 avril 2018, à laquelle elle avait assisté avec son père décédé depuis lors. Elle explique notamment que le terrain visé par l'ER, outre sa nature de terrain agricole utilisé en pâture et régulièrement enregistré comme tel au titre de la PAC, sert actuellement de chemin d'accès aux bâtiments utilisés dans le cadre de son exploitation agricole. Elle a également pointé le fait que la taille lui semblait disproportionnée (plus de 100 places pour la surface réservée de 2800m²). Compte tenu de l'ensemble de ces points, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la possibilité d'une proposition modifiée de cet ER pour réduire ou éviter les inconvénients subis par les propriétaires

A.3/ Une observation reçue par courrier LRAR a été déposée par les indivis Huet Janel, propriétaires de 2 parcelles cadastrées AH24 et AH25 par laquelle ils « contestent » le classement en zone naturelle de la parcelle AH25 et l'interdiction de sortie de cette même parcelle sur la « route départementale » aux motifs, d'une part que la parcelle AH 25 avait été estimée à 60 k€ en novembre 2009 à l'occasion d'une succession, très au delà de la valeur d'une parcelle agricole soit 2 k€, qu'elle fait partie d'un ensemble de parcelles délimité par 4 voiries et est la seule qui soit non constructible, ceci alors que d'une façon générale dans le projet de PLU, les parcelles contiguës à des parcelles en entrée de village (par exemple rue de Verdun) le sont et, d'autre part que la suppression de la sortie de la parcelle sur la RD22 ne s'explique pas par l'aspect sécuritaire. Compte tenu de l'enjeu notamment financier, le commissaire enquêteur invite la commune à argumenter et justifier les décisions prises quant au classement et à l'accès.

A.4/ Une observation a été déposée par M. Crapard propriétaire et Mme Maloubier directrice du golf de La Forteresse pour demander, à l'image de ce qui existait dans le POS, de prévoir la possibilité de réserver la parcelle ZD34 pour une extension du parcours. Le commissaire enquêteur invite la commune à évaluer la possibilité d'accéder à la demande exprimée.

A.5/ Une observation a été déposée par Mme Michèle Crapard, propriétaire de la parcelle AH10 pour demander la suppression du classement en Espace Boisé Classé en expliquant ,d'une part, avoir conservé cette parcelle en prairie pour garder un caractère bocager, et d'autre part , en précisant que les peupliers présents sur la parcelle sont des repousses après exploitation, de plus considérés comme des cultures et non comme des boisements. Le commissaire enquêteur invite la commune à évaluer la possibilité d'accéder à la demande exprimée.

B/ En ce qui concerne les Avis des Personnes Publiques Associées :

Le commissaire enquêteur invite la commune à apporter des réponses point par point à l'ensemble des observations relevées ci-après par les différentes Personnes Publiques Associées.

B.1/CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, Agricoles et Forestiers)

La CDPENAF demande :

- dans **avis favorable** au titre du STECAL Nt « de définir une emprise au sol maximale » --
- dans son **avis défavorable** au titre du STECAL Ner « en l'état » d'apporter des précisions et de préciser le règlement pour permettre de « mieux cadrer le projet d'ISDI (nature des apports, volumétrie, hauteurs, conditions...) »
- de matérialiser en zone humide uniquement les classes 1 et 2, les zones humides de classe 3 ne pouvant être matérialisées que si elles ont été vérifiées et confirmées, et d'identifier les marais (cf :carte IGN)

B.2/CCI Seine et Marne

- Dans son avis favorable, la CCI de Seine-et-Marne, fait les remarques suivantes :
 - -elle préconise des ajustements dans le rapport de présentation :
 - en p.20 du rapport compléter le diagnostic afin de répertorier tous les commerces en activité sur le territoire de la commune (3 répertoriés par la CCI) et de les localiser afin de justifier l'objectif du PADD de maintien, développement et reprise des commerces en centralité
 - .compléter le diagnostic des activités de tourisme et de loisirs afin de recenser les fermes accueillant ce type d'activité et de justifier le zonage At dédié aux hébergements touristiques

- elle relève des « incohérences » entre différentes pièces du PLU sur le secteur du golf de La Forteresse :

.le règlement en p.7 relatif à la zone UA mentionne un secteur UAAt correspondant au château de La Forteresse, mais ce secteur n'est ni mentionné dans l'organisation spatiale du projet ni décrit au paragraphe délimitation des zones, zone UA en p.71 du rapport de présentation et n'apparaît pas sur le document graphique du plan de zonage

-le règlement en p.45, mentionne 3 secteurs dont Nta dédié à l'enceinte de La Forteresse et Nt au terrain de golf. Ces 2 secteurs semblent avoir été inversés sur le plan de zonage et cette erreur est à corriger.

B.3/ Chambres de Métiers et de l'Artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part des observations et remarques suivantes :

- après avoir rappelé que des activités considérées comme commerciales telles que boulangerie, boucherie, pressing... relèvent en fait de l'artisanat, la CMA souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné dans le PADD et le règlement
- l'article 1 du règlement de la zone 1AUp précise que « sont interdits les constructions à destination économique », il serait intéressant de préciser que « seuls les artisans et commerçants sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances »
- il serait souhaitable d'intégrer dans le règlement, le fait que la reconversion des anciens bâtiments agricoles peut permettre des activités artisanales, et de les y autoriser

B.4/Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre

Le CRPF d'Ile-de-France et du Centre n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part d'observations comme suit :

- la légende du document graphique utilise 2 couleurs pour l'enveloppe des zones potentiellement humides de type 2, ce qui peut être source d'erreur et mérite d'être corrigé
- le classement de l'ensemble des bois et forêts en EBC paraît excessive et 2 propriétés boisées (dont les parcelles sont listées : OA 563, 564, 565, 566, AE 21,22, 23, 26 , AK 261 et ZI91) font l'objet de PSG (Plan Simplifié de Gestion) opposables au classement en EBC

B.5/Seine-et-Marne Environnement

Dans son un avis favorable au projet de PLU Seine-et-Marne Environnement relève une coquille sur les 2 documents graphiques où le figuré de couleur bleue est « de type 5 » et non de « type 2 » comme indiqué

B.6/Département de Seine et Marne

Dans son avis favorable le département de Seine et Marne demande la prise en compte des observations techniques suivantes:

- d'une manière globale, il convient d'harmoniser dans l'ensemble du document le nom de la commune qui apparaît sous deux formes Thoury-Ferrottes et Thoury-Férottes

-en ce qui concerne les servitude d'utilité publique (SUP), il y a lieu de faire figurer les plans d'alignements préconisés sur le plan des SUP et de modifier le gestionnaire (Département en lieu et place du Conseil général) et l'adresse de celui-ci en précisant que l'adresse de consultation se situe à l'Agence Routière Territoriale de Veneux-les- Sablons

-en plus de l'interdiction d'accès dans la courbe sur la RD123, pour un terrain en zone UB ouvert à l'urbanisation, il convient de n'autoriser qu'un seul accès au secteur à mutualiser avec la desserte existante des terrains sportifs

-une OAP serait souhaitable pour prévoir la sécurisation du carrefour sur la RD123 et la requalification de la route en rue à la charge de l'aménageur.

-une réflexion sur l'éventualité d'un emplacement réservé (ER) en rive de la RD pour cet aménagement serait opportune et l'OAP pourrait également définir l'obligation de traiter la lisière des constructions bordant les terrains agricoles et la création de places de stationnement visiteurs pour 3 à 5 logements vu la faible prescription de stationnement (1/logement)

-l'emplacement de l'OAP a pour effet de réaliser un étalement urbain en bande le long de la rue de Bichereau. Il est proposé de la repositionner au nord de la voie en face de la première maison du hameau ce qui aurait pour effet de réaliser un entrée qualitative du hameau en préconisant une transition paysagère entre la zone urbanisée et l'espace agricole et d'éloigner la construction de la RD219 et de sa circulation.

-il est considéré comme souhaitable que le projet de parc photovoltaïque en zone Ner figure dans une OAP, ce qui permettrait à la commune de faire figurer des prescriptions relatives aux prescriptions paysagères et à la sécurité le long de la RD92 (reflets et éblouissement notamment dans la partie nord)

-localiser sur une carte les sites signalés p.62 du rapport de présentation, comme le menhir de la Pierre Cornoise , l'étang de Mâche-moulin

-harmoniser des textes sur les différentes pièces du document, notamment :

.la zone Ner mentionnée p.62 du rapport comme ancien site de carrière de chailles en et en p.4 du règlement comme secteur à dominante naturelle

.la zone Nt en p.77 du rapport de présentation hébergeant le restaurant de la Forteresse et en p.4 du règlement étant un terrain de golf

.la zone Nta à l'inverse à la p.77 du rapport de présentation étant un terrain de golf et en p.4 du règlement l'enceinte de La Forteresse

.le secteur UAt indiqué en p.7 du règlement comme site bâti du château de La Forteresse mais qui ne figure pas sur le document graphique

- compléter la légende des documents graphiques ne différenciant pas le bâti en orange (habitations ?) de celui en jaune (hangars agricoles ?) et modifier le document

-corriger les aplats bleu ciel en « enveloppe de zone potentiellement humide de type 5 »

-ajouter les mares identifiées p.46 du rapport de présentation au niveau de La Forteresse

-identifier le menhir de la pierre Cornoise en tant qu'élément ponctuel à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- compléter le rapport de présentation en p.53 pour la trame verte avec la mention des coteaux calcaires en rive droite de la vallée de l'Orvanne et en p.46 du rapport de présentation pour la trame bleue avec les mares identifiées

-ajouter une carte de synthèse des composants de la TVB

-il est fait la remarque que le rapport de présentation ne fait pas référence au

PDIPR alors que de nombreux chemins ont été inscrits par délibération du conseil municipal de la commune le 15 juin 2017 et validés par l'assemblée départementale le 2 février 2018, et il est donc suggéré de les inscrire au PDIPR afin de permettre la protection des itinéraires.

- il est demandé que le plan de zonage soit repris pour indiquer de façon précise l'emplacement des terres agricoles

- le rapport de présentation indique en p.26 que la station d'épuration a une capacité de 800 équivalents habitants (EH) alors qu'elle est en réalité de 700

- dans le règlement pour les zones UB et 1AU aux pages 20 et 30 du rapport de présentation, la rédaction doit être revue pour être clarifiée

- il est rappelé que la commune est alimentée à partir d'un captage dans la nappe de la craie sénonienne, situé sur la commune de Dormelles et que l'eau subi un traitement des pesticides avant distribution, points qui ne sont pas indiqués dans l'annexe sanitaire

- il est également indiqué que la captage Dormelles 4 ne bénéficie pas de Déclaration d'Utilité Publique pour la protection des captages à ce jour, autre point non indiqué dans l'annexe sanitaire

- deux erreurs matérielles apparaissent respectivement en p.32 et p. 35 et 36 du rapport de présentation où Yonne est à remplacer par Orvanne et PGRI par PRGI

- Il est relevé l'absence de prise en compte des liaisons douces dans le diagnostic et regretté que les déplacements piétons ou cyclistes ne fassent l'objet d'ER y compris pour la liaison bourg-hameaux

- Il est noté que le diagnostic sur le stationnement est très succinct pour justifier le 5 ER prévus pour l'améliorer

B.7/Avis de l'Etat sous couvert de la Direction Départementale des Territoires, Service Territoires, Aménagements et Connaissances, Unité Planification Territoriale Sud

Le Préfet de Seine-et-Marne assortit son **avis favorable sous réserve** d'une analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent comme suit :

Servitudes d'Utilité Publique.

- le tableau des servitude est complet mais 3 d'entres elles ne figurent pas sur le plan et doivent être ajoutées en annexe 2: A4 libre passage sur les berges de l'Orvanne, EL7 alignement des RD22 et 123, I4 ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechétiève

Contenu du PLU :

- il comporte une seule OAP sur 0,1 ha vouée à l'habitat en imposant un aménagement de qualité paysagère et un espace de transition mais sans indiquer de densité

- la zone UB située à Thoury de surface importante et d'un potentiel d'une dizaine de constructions aurait mérité de faire l'objet d'une OAP qui permet de mieux optimiser la surface constructible et une meilleure intégration des futures constructions

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF) :

-en ce qui concerne la densité des espaces d'habitat « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF mais la justification de cette compatibilité doit être améliorée »

-en ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, la surface disponible soit 5% des 51,6 ha urbanisés est de 2,6 ha ce qui est supérieur aux 2,5ha prévu à la p. 82 du rapport de présentation toutefois la zone 1AUp est en site classé et éloigné du bourg et apparaît incompatible avec le SDRIF et la compatibilité de l'extension dans un hameau en zone UB doit être démontrée par rapport à une extension du bourg. « Le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative aux capacités d'urbanisation nouvelles au niveau quantitatif. Cependant in devra être complété afin de mettre en évidence le nombre de logements futurs potentiels qui devra par ailleurs respecter une certaine densité. De plus une réflexion devra être engagée sur les extensions des hameaux qui ne respectent pas la localisation préférentielle dans les bourgs privilégiée par le SDRIF »

-en ce qui concerne les espaces agricoles, boisés et naturels : ils sont préservés dans le projet de PLU par classement en zone agricole, naturelle, Espace Boisé Classé et lisières. Un STECAL (Ner) est réservé pour l'établissement d'une ISDI puis d'un parc photovoltaïque et enfin la possibilité à terme de revenir à l'état agricole, sur un secteur de 34,3 ha quia par le passé été exploité en carrière dont la remise en état n'a pas prévu de remise en état agricole. Toutefois, la surface est identifiée au SDRIF comme espace agricole et au MOS comme espace à végétation arbustive. Il est donc demandé de clarifier le rapport de présentation et de compléter l'argumentation sur la compatibilité avec le SDRIF, la caractère « difficilement cultivable des terres et d'indiquer la nature du comblement de la carrière et son avancement. Il est également demandé de vérifier le statut du permis préfectoral d'implantation d'une ferme solaire. Enfin le tracé des lisières est à préciser pour supprimer des superpositions EBC lisières ou des blancs entre lisière et l'EBC.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 : en l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis

-en ce qui concerne la protection des milieux aquatiques, la rivière Orvanne traversant le village et des plans d'eau sont reportés sur les documents graphiques sur la légende desquels une erreur matérielle est à modifier, le figuré bleu des surfaces en eau est noté « enveloppe de zone potentiellement humide de type 2 » et Type 2 est à remplacer par « cours d'eau/plan d'eau ». Le règlement de la zone Ua traversée par le cours d'eau n'y fait pas référence et doit être complété pour en assurer la protection. Un retrait minimum de 6m de part et d'autre des berges devra être imposé. De même le règlement de la zone N devra être complété pour imposer la protection des mares qui sont repérées sur le document graphique.

-en ce qui concerne les zones humides, la commune est concernée par des zones humides de classe 2 et 3 indiquée sur une carte à la p.47 du rapport de présentation et les zones à enjeux sont reportées sur une carte en p.46 du rapport de présentation et les documents graphiques les ont bien repris sur les zones N,A, Ua et Ub. Toutefois la zone A concernée par une zone de classe 2 est à compléter. La volonté affichée de protéger les zones humides n'est pas déclinée par un zonage spécifiques (Azh ou Nzh) et un règlement adapté y empêchant tout aménagement. Enfin, il est noté que les plans d'eau et cours d'eau apparaissant en légende du plan de zonage, en zone de classe 5 ne sont pas des zones humides et sont inutiles,

-en ce qui concerne l'assainissement et les eaux pluviales, le plan de zonage d'assainissement « s'il existe » est à joindre au document et le règlement pour le traitement des eaux pluviales est à compléter et à préciser pour être en compatibilité avec le SDAGE et notamment sa disposition 19 recommandant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 : le PLU doit être compatible en prenant en compte les déplacements et stationnements. Le règlement a pris en compte les dispositions particulières pour le stationnement des vélos dans les différentes zones mais il est à compléter pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics, les établissements scolaires et les commerces.

Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays de Montereau « en voie d'adoption » : il fixe conformément aux Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Ile-de-France un objectif de production de 215 logements par an dont 14 logements locatifs sociaux (LLS) au minimum et pour le groupe des communes rurales auquel la commune est rattachée 26 logements par an dont environ 10% (2 ou 3) jusqu'à l'échéance 2022. Le projet de PLU annonce un besoin de 40 logements sur la période 2014-2030 avec une croissance démographique de 0,75 à 0,80% identique à celle constatée entre 2009 et 2014, objectif en ligne avec celui que s'est fixé la communauté de commune dans le PLH. Le PADD qui évoque une politique de l'habitat pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et le maintien des anciens à domicile ne prévoit aucun dispositif réglementaire (part de petits logements, part de LLS, emplacement réservé pour les LLS, bonus de constructibilité), il doit donc être modifié pour décliner précisément cet objectif et « assurer une cohérence interne au PLU » et à la commune « de participer pleinement aux orientations du PLH »

En ce qui concerne la prévention de l'environnement, le Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE d'Ile-de-France) sont pris en compte par le projet de PLU notamment en p.51 du rapport de présentation où sont présentés, sur une carte issue du SRCE, les sites à enjeux de la TVB sur le territoire communal avec un paragraphe de présentation. « Le PLU devra être complété afin de mieux présenter les composantes et objectifs de la TVB sur Thoury-Ferrottes »

La présence de la RD219 classée par arrêté préfectoral parmi les infrastructures de transport terrestres bruyantes est bien prise en compte par le PLU, mais il est demandé à ce qu'un plan « à une échelle permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme » soit fourni et proposé que cette contrainte soit rappelée dans le règlement des zones concernées.

La protection des sites et des paysages qui ont vocation à être protégés concerne la commune de Thoury-Ferrottes située dans le site classé par décret du 10 mars 1999 de la Vallée de l'Orvanne. Une parcelle classée en AUP d'une surface de 0,1 ha est située en site classé et il convient donc de rappeler que l'aménagement « serait soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites suivant l'article L.341-10 du code de l'environnement »

Du point de vue des dispositions réglementaires :

-Les éléments du paysage à préserver figurent sur les documents graphiques, « pour que cette protection soit effective, il convient d'afficher les mesures correspondant à chaque élément dans les différentes zones du règlement concerné, ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté »

-Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) apparaissent en zone A (1) et en zone N (3) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

celui en zone A , présenté en p.75 du rapport de présentation, sur le secteur At de 0,5ha correspondant à un ancien corps de ferme réaménagé en gîte, dans le règlement, devra être complété par « la condition du maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » tel qu'imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

ceux en zone N, le secteur Ner de 34,3 ha correspondant à une ancienne carrière destinée à recevoir une ISDI et une ferme photovoltaïque devra être mieux justifiée et le règlement complété et pour les secteurs Nt, NTa de respectivement 1,5ha et 54,8ha correspondant aux bâtiments du château de La Forteresse et au terrain de golf autour du secteur Nt, le règlement devra être revu pour y adjoindre la condition du maintien du caractère naturel de la zone

-Le règlement des conditions d'extension des annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole, naturelle et forestière devra être complété pour préciser que les extensions et annexes « ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

-la ligne électrique 400kVtraversant le territoire communal impose de déclasser sur 50m de part et d'autre de son axe, les EBC traversés, ceci devra être reporté sur les documents graphiques.

B.8/ Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

Dans son **avis défavorable** la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France fait les remarques suivantes :

-des parcelles agricoles (non spécifiées) sont classées en zone N ce qui risque par l'interdiction de construire d'obérer les futurs projets des exploitants de la commune.

-absence de schéma des circulations agricoles qui risque de créer « de nouveaux problèmes de circulation agricole »

-le règlement interdit toute construction et artificialisation du sol dans les lisières des espaces boisés classés de plus de 100ha, alors que le SDRIF autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole « à l'intérieur d'une marge de 50m par rapport à la limite »

-la nature effective des sols de la zone Ner destinée en STECAL à recevoir une installation photovoltaïque (qui ne peut être réalisée que sur des terrains non utilisables par l'activité agricole) doit être précisée

-une erreur de légende pour les zones humides de type 2 faisant apparaître 2 couleurs différentes est à corriger, les zones de classe 3 présumées humides mais non avérées sont à mettre en annexe, il est demandé de retirer la mention d'interdiction de toute occupation du sol et de préciser que seuls les nouveaux drainages sont interdits en cas de zones humides avérées.

-des parcelles (numéros non précisés) actuellement en vergers, prairies sont classées en EBC et la demande est faite de les déclasser

-la suppression de vergers soumise à compensation dans le règlement est qualifiée « d'incompatible avec l'exercice d'une activité agricole » et il est expressément demandé le retrait de cette mesure

-l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un espace public et d'un parking sur une prairie de 2083m² fait l'objet d'une demande de retrait

-l'emplacement réservé n°4 pour la re-création d'une haie peut avoir des conséquences sur l'activité agricole et il est donc demandé de prévoir une « étroite concertation » avec les exploitants concernés

-l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un parking paysager si situe sur le site d'un ancien bâtiment agricole et il est demandé que « cet emplacement soit vu avec l'exploitant concerné »

C/ En ce qui concerne les observations du commissaire enquêteur :

C.1/Le rapport de présentation en p.25 mentionne l'existence d'une ligne de transport en commun, ligne 19 du STILL reliant Thoury-Ferrottes à Montereau. Après consultation sur internet il semble au commissaire enquêteur, que STILL soit l'acronyme de Service de Transports Intercommunaux Loing Lunain, le cas échéant cela est à préciser dans la rédaction.

C.2/ Le rapport de présentation aux pages 32 et 33 relatif à la ressource en eau mentionne d'une part la nappe captive 3218 Albien-Néocomien et d'autre part le captage alimentant la commune situé à Dormelles. Il est également précisé que la commune n'utilise plus de traitement chimique depuis 2014. Le lien entre captage, nappe et impact des traitements chimiques éliminés ne paraît pas clair au commissaire enquêteur et il lui paraît souhaitable de modifier, préciser la rédaction des paragraphes concernés.

C.3/ la rédaction du paragraphe b/ patrimoine en p.61 du rapport de présentation est à reprendre pour préciser la page à laquelle est présenté le site classé (p.57)

C.4/ une erreur matérielle en p.64 du rapport de présentation indique la page 40 en lieu et place de la 41 pour les cartographies

C.5/ le paragraphe « consommation d'espace agricole » en p.81 du rapport de présentation indique qu'elle « est de moins de 2ha » alors que le texte au dessus et le tableau récapitulatif montrent qu'elle est en fait de 2,5ha

C.6/ en page 83 du rapport de présentation le calcul du point mort présenté fait état d'une consommation de 2,8 à 2,9 ha pour un besoin total de 50 logements, ce qui paraît contradictoire avec les chiffres donnés en p.81 de la consommation d'espaces. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une valeur unique et cohérente suivant les différents points de vue de la problématique soit donnée.

C.7/ En page 84 et 86 du rapport de présentation les numérotations de paragraphe a/ et b/ semblent erronées et devraient être respectivement b/ et c/

C.8/ En p.85 du rapport de présentation un tableau montrant le potentiel constructible est annoncé en p. suivante mais a été oublié. Il conviendrait de joindre cet élément important de cette partie du dossier. Le texte du paragraphe semble également incomplet avec « est compris entre 2,8ha pour 3,3ha » et est à compléter.

C.9/ En p.111 du rapport de présentation, il semble qu'il y ait une coquille au dernier paragraphe dans le calcul du nombre de personnes habitants + employés indiquée de 78 en lieu et place de 780 (soit densité 15,2 * surface de 51,6 ha)

C.10/ En p.115 du rapport de présentation, au paragraphe C/PDUIF , pour la 4ème prescription « limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux » il est affirmé que la compatibilité est « assurée par la règlementation des zones U et AU qui ne prévoit pas de norme chiffrée pour les bureaux ». Cette rédaction ne paraît pas logique au commissaire enquêteur et il serait souhaitable que ce point soit clarifié.

C.11 / En p.4 du règlement au 3ème alinéa de du paragraphe III zones agricole, une coquille à supprimer, il est écrit « reprendre » en lieu et place de « remettre »

C.12/ En p.7 du règlement, la description de la zone UA précise que les habitations autour de l'église de Thoury sont incluses et que la ferme de La Forteresse constitue le secteur UAt, ce qui n'apparaît pas sur les documents graphiques. Il convient donc de mettre en accord les deux documents.

C.13 / En p.8 du règlement, il est stipulé que en zone UA est admise sous conditions « la reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10ans construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU ». Il paraît souhaitable de préciser le sort réservé aux constructions de plus de 10 ans dont la reconstruction suivant la rédaction pourraient ne pas être autorisées. Remarque identique en p.18 pour la zone UB

C.14 / En p.23 du règlement au paragraphe clôture, la disposition prévue par ailleurs pour la zone UA de possibilité de porter les hauteur des piliers des portails à 2,5 m n'est pas reprise. S'agit-il d'un oubli ou d'une volonté à expliquer le cas échéant ?

C.15 / En p.37 du règlement, la description du secteur At précise qu'il correspond à une ferme traditionnelle aujourd'hui occupée en partie par un hébergement touristique, sans vocation agricole, ce qui n'apparaît pas sur les documents graphiques. Il convient donc de mettre en accord les deux documents.

C.16 / Sur le plan de zonage n°1 certaines limites de zones ne sont pas tracées, ce qui peut engendrer des difficultés d'interprétation ; il conviendra donc de les compléter d'une façon exhaustive. D'une façon générale, l'échelle n'est pas très opérationnelle pour l'utilisation par le public et une échelle du type cadastrale permettant de faire apparaître d'une façon lisible les numéros de parcelles, constituerait une amélioration de ce document sensible opposable. Les mêmes remarques s'appliquent au plan de zonage numéro 2 et l'échelle demanderait donc à être encore réduite pour faire apparaître les numéros de parcelles

C.17 / Le plan des servitudes d'utilité publique mises à disposition constituant l'annexe n°2 ne présente pas la totalité des servitudes listées à l'annexe n°1, berges de l'Orvanne, périmètre de protection de la croix en fer forgé de la tombe d'Adrien Ligeron, alignement sur les RD 22 et 123, ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechétive. Il conviendra donc de le compléter.

C.18/L'existence d'un vieux four utilisé pour la fabrication de céramiques du bâtiment a été signalée au commissaire enquêteur par l'un des visiteurs qui n'a pas porté d'observation

dans le registre, ne serait-il pas opportun d'ajouter cet élément à la liste des éléments du patrimoine à protéger ?

C.19/En ce qui concerne l'OAP les principes écrits d'aménagement mentionnent « l'implantation de la construction » alors que la légende mentionne une « zone d'implantation des constructions ». Le commissaire enquêteur pense que le document est à modifier pour lever toute ambiguïté sur le nombre d'habitations réalisables dans le périmètre de cette OAP

Dans l'attente de votre mémoire en réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, mes respectueuses salutations.

Fait à La Chapelle-la-Reine le 24 janvier 2019
Jean-Luc Lambert Commissaire enquêteur



Yves Roy
Flaise de Thoury Ferrottes



Annexe 4 MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thoury-Ferrottes.

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les phrases *en bleu italique* sont les réponses envisagées par la commune suite aux observations du procès-verbal de synthèse par Monsieur Jean-Luc Lambert, commissaire-enquêteur.

A/ En ce qui concerne les observations du public :

A.1/ Madame Crouzoulon a déposé une observation avec en annexe une copie d'un courrier qui avait été adressé à M. le maire lors de la concertation préalable en janvier 2018, pour demander le passage en terrains à bâtir des parcelles AH64 et AH65. La commune n'a pas donné suite à cette demande lors de la concertation préalable, au motif que les parcelles sont en zone naturelle. Compte tenu de leur emplacement en bordure immédiate des zones urbanisées et que des constructions sont présentes de l'autre côté de la voirie, le commissaire enquêteur demande que l'argumentaire ayant conduit au refus de prise en compte de ce classement soit reprecisé.

Les parcelles concernées sont localisées dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne. La commune a souhaité classer ces parcelles en zone naturelle afin de conserver la rupture entre Thoury et Ferrottes (cf. PADD). Autrement dit, la commune souhaite préserver les constructions anciennes et ne pas voir de nouvelles constructions modernes et ainsi préserver la qualité paysagère et le charme de la vallée.

A.2/ Mme Despresles représentant l'indivision Despresles Gilbert propriétaire du terrain d'assiette de l'emplacement réservé n°1 est venu déposer une observation dans le registre avec en annexe copie d'un courrier envoyé à la mairie le 10 août 2018 suite à la réunion publique du 24 avril 2018, à laquelle elle avait assisté avec son père décédé depuis lors. Elle explique notamment que le terrain visé par l'ER, outre sa nature de terrain agricole utilisé en pâture et régulièrement enregistré comme tel au titre de la PAC, sert actuellement de chemin d'accès aux bâtiments utilisés dans le cadre de son exploitation agricole. Elle a également pointé le fait que la taille lui semblait disproportionnée (plus de 100 places pour la surface réservée de 2800m²). Compte tenu de l'ensemble de ces points, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la possibilité d'une proposition modifiée de cet ER pour réduire ou éviter les inconvénients subis par les propriétaires

L'emplacement réservé fait en vérité 2000 m² et est destiné à accueillir une douzaine de places pour désengorger le hameau afin que les transports scolaires puissent passer sans encombre et que le hameau redevienne plus fluide. Une partie de cet emplacement réservé est destiné à la création d'un espace public (aire de jeux par exemple). De plus, si on regarde les photos aériennes sur ces dernières années (cf. Géoportail), on peut constater que l'accès à l'exploitation agricole ne se fait pas sur cette parcelle mais plus à l'Est entre les bâtiments existants. Cependant, pour montrer sa bonne volonté, la commune envisage de réduire la superficie de cet emplacement réservé.

A.3/ Une observation reçue par courrier LRAR a été déposée par les indivis Huet Janel, propriétaires de 2 parcelles cadastrées AH24 et AH25 par laquelle ils « contestent » le classement en zone naturelle de la parcelle AH25 et l'interdiction de sortie de cette même parcelle sur la « route départementale » aux motifs, d'une part que la parcelle AH 25 avait été estimée à 60 k€ en novembre 2009 à l'occasion d'une succession, très au delà de la valeur d'une parcelle agricole soit 2 k€, qu'elle fait partie d'un ensemble de parcelles

délimité par 4 voiries et est la seule qui soit non constructible, ceci alors que d'une façon générale dans le projet de PLU, les parcelles contigües à des parcelles en entrée de village (par exemple rue de Verdun) le sont et, d'autre part que la suppression de la sortie de la parcelle sur la RD22 ne s'explique pas par l'aspect sécuritaire. Compte tenu de l'enjeu notamment financier, le commissaire enquêteur invite la commune à argumenter et justifier les décisions prises quant au classement et à l'accès.

La parcelle AH25 est localisée dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne. La commune a souhaité classer ces parcelles en zone naturelle afin de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne. Autrement dit, la commune souhaite préserver les constructions anciennes et ne pas voir de nouvelles constructions modernes et ainsi préserver le charme de la vallée.

A.4/ Une observation a été déposée par M. Crapard propriétaire et Mme Maloubier directrice du golf de La Forteresse pour demander, à l'image de ce qui existait dans le POS, de prévoir la possibilité de réserver la parcelle ZD34 pour une extension du parcours. Le commissaire enquêteur invite la commune à évaluer la possibilité d'accéder à la demande exprimée.

La commune accepte la possibilité de classer la parcelle ZD34 non plus en zone agricole mais en réserve pour une extension du parcours du golf (zone Nta).

A.5/ Une observation a été déposée par Mme Michèle Crapard, propriétaire de la parcelle AH10 pour demander la suppression du classement en Espace Boisé Classé en expliquant ,d'une part, avoir conservé cette parcelle en prairie pour garder un caractère bocager, et d'autre part , en précisant que les peupliers présents sur la parcelle sont des repousses après exploitation, de plus considérés comme des cultures et non comme des boisements. Le commissaire enquêteur invite la commune à évaluer la possibilité d'accéder à la demande exprimée.

La commune accepte la demande de Mme Crapard. L'EBC sur la parcelle sera supprimée pour faciliter l'exploitation des peupliers qui y sont présents.

B/ En ce qui concerne les Avis des Personnes Publiques Associées :

B.1/CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, Agricoles et Forestiers)

La CDPENAF demande :

-dans **avis favorable** au titre du STECAL Nt « de définir une emprise au sol maximale »

Une emprise au sol maximale est bien prévue pour le STECAL Nt : 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes.

-dans son **avis défavorable** au titre du STECAL Ner « en l'état » d'apporter des précisions et de préciser le règlement pour permettre de « mieux cadrer le projet d'ISDI (nature des apports, volumétrie, hauteurs, conditions...) »

Le règlement du STECAL Ner sera complété afin de mieux encadrer le projet d'ISDI.

-de matérialiser en zone humide uniquement les classes 1 et 2, les zones humides de classe 3 ne pouvant être matérialisées que si elles ont été vérifiées et confirmées, et d'identifier les marais (cf :carte IGN)

Ces remarques seront prises en compte.

B.2/CCI Seine et Marne

- Dans son avis favorable, la CCI de Seine-et-Marne, fait les remarques suivantes :
 - elle préconise des ajustements dans le rapport de présentation :
 - en p.20 du rapport compléter le diagnostic afin de répertorier tous les commerces en activité sur le territoire de la commune (3 répertoriés par la CCI) et de les localiser afin de justifier l'objectif du PADD de maintien, développement et reprise des commerces en centralité

Ces remarques seront prises en compte.

- compléter le diagnostic des activités de tourisme et de loisirs afin de recenser les fermes accueillant ce type d'activité et de justifier le zonage At dédié aux hébergements touristiques

Ces remarques seront prises en compte.

- elle relève des « incohérences » entre différentes pièces du PLU sur le secteur du golf de La Forteresse :
 - le règlement en p.7 relatif à la zone UA mentionne un secteur UAt correspondant au château de La Forteresse, mais ce secteur n'est ni mentionné dans l'organisation spatiale du projet ni décrit au paragraphe délimitation des zones, zone UA en p.71 du rapport de présentation et n'apparaît pas sur le document graphique du plan de zonage

La zone UAt n'existe pas (il s'agit d'une coquille). Le château de La Forteresse est classée en zone Nt.

- le règlement en p.45, mentionne 3 secteurs dont Nta dédié à l'enceinte de La Forteresse et Nt au terrain de golf. Ces 2 secteurs semblent avoir été inversés sur le plan de zonage et cette erreur est à corriger.

Ces remarques seront prises en compte.

B.3/ Chambres de Métiers et de l'Artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part des observations et remarques suivantes :

- après avoir rappelé que des activités considérées comme commerciales telles que boulangerie, boucherie, pressing... relèvent en fait de l'artisanat, la CMA souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné dans le PADD et le règlement

Ces remarques seront prises en compte.

- l'article 1 du règlement de la zone 1AUp précise que « sont interdits les constructions à destination économique », il serait intéressant de préciser que « seuls les artisans et commerçants sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances »

Ces remarques seront prises en compte.

- il serait souhaitable d'intégrer dans le règlement, le fait que la reconversion des anciens bâtiments agricoles peut permettre des activités artisanales, et de les y autoriser

Ces remarques seront prises en compte.

B.4/Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre

Le CRPF d'Ile-de-France et du Centre n'émet pas d'avis formel sur le projet de PLU mais fait part d'observations comme suit :

-la légende du document graphique utilise 2 couleurs pour l'enveloppe des zones potentiellement humides de type 2, ce qui peut être source d'erreur et mérite d'être corrigé

Ces remarques seront prises en compte.

-le classement de l'ensemble des bois et forêts en EBC paraît excessive et 2 propriétés boisées (dont les parcelles sont listées : OA 563, 564, 565, 566, AE 21,22, 23, 26, AK 261 et ZI91) font l'objet de PSG (Plan Simplifié de Gestion) opposables au classement en EBC

La commune souhaite maintenir ces parcelles en EBC afin de rester cohérent sur le zonage de son PLU.

B.5/Seine-et-Marne Environnement

Dans son avis favorable au projet de PLU Seine-et-Marne Environnement relève une coquille sur les 2 documents graphiques où le figuré de couleur bleue est « de type 5 » et non de « type 2 » comme indiqué.

Ces remarques seront prises en compte.

B.6/Département de Seine et Marne

Dans son avis favorable le département de Seine et Marne demande la prise en compte des observations techniques suivantes:

-d'une manière globale, il convient d'harmoniser dans l'ensemble du document le nom de la commune qui apparaît sous deux formes Thoury-Ferrottes et Thoury-Férottes

Ces remarques seront prises en compte.

-en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique (SUP), il y a lieu de faire figurer les plans d'alignements préconisés sur le plan des SUP et de modifier le gestionnaire (Département en lieu et place du Conseil général) et l'adresse de celui-ci en précisant que l'adresse de consultation se situe à l'Agence Routière Territoriale de Veneux-les-Sablons

Ces remarques seront prises en compte.

-en plus de l'interdiction d'accès dans la courbe sur la RD123, pour un terrain en zone UB ouvert à l'urbanisation, il convient de n'autoriser qu'un seul accès au secteur à mutualiser avec la desserte existante des terrains sportifs

Ces remarques seront prises en compte. La commune envisage de créer une OAP sur ce secteur.

-une OAP serait souhaitable pour prévoir la sécurisation du carrefour sur la RD123 et la requalification de la route en rue à la charge de l'aménageur.

Ces remarques seront prises en compte. La commune envisage de créer une OAP sur ce secteur.

-une réflexion sur l'éventualité d'un emplacement réservé (ER) en rive de la RD pour cet aménagement serait opportune et l'OAP pourrait également définir l'obligation de traiter la lisière des constructions bordant les terrains agricoles et la création de places de stationnement visiteurs pour 3 à 5 logements vu la faible prescription de stationnement (1/logement)

Ces remarques seront prises en compte. La commune envisage de créer une OAP sur ce secteur.

-l'emplacement de l'OAP a pour effet de réaliser un étalement urbain en bande le long de la rue de Bichereau. Il est proposé de la repositionner au nord de la voie en face de la première maison du hameau ce qui aurait pour effet de réaliser un entrée qualitative du hameau en préconisant une transition paysagère entre la zone urbanisée et l'espace agricole et d'éloigner la construction de la RD219 et de sa circulation.

Cet espace étant situé en site classé et la commune ayant la volonté de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne, les élus ont décidé de reclasser cette zone 1AUp en zone A. Cela permettra également de respecter la localisation préférentielle du SDRIF dans les bourgs (ce qui n'est pas vraiment le cas actuellement avec la zone 1AUp).

-il est considéré comme souhaitable que le projet de parc photovoltaïque en zone Ner figure dans une OAP, ce qui permettrait à la commune de faire figurer des prescriptions relatives aux prescriptions paysagères et à la sécurité le long de la RD92 (reflets et éblouissement notamment dans la partie nord)

La commune ne souhaite pas d'OAP sur le STECAL Ner. En revanche, le règlement du STECAL Ner sera complété afin de mieux encadrer le projet d'ISDI.

-localiser sur une carte les sites signalés p.62 du rapport de présentation, comme le menhir de la Pierre Cornoise, l'étang de Mâche-moulin

Ces remarques seront prises en compte.

-harmoniser des textes sur les différentes pièces du document, notamment :

- la zone Ner mentionnée p.62 du rapport comme ancien site de carrière de chailles en et en p.4 du règlement comme secteur à dominante naturelle
- la zone Nt en p.77 du rapport de présentation hébergeant le restaurant de la Forteresse et en p.4 du règlement étant un terrain de golf
- la zone Nta à l'inverse à la p.77 du rapport de présentation étant un terrain de golf et en p.4 du règlement l'enceinte de La Forteresse
- le secteur UAt indiqué en p.7 du règlement comme site bâti du château de La Forteresse mais qui ne figure pas sur le document graphique

Ces remarques seront prises en compte.

-compléter la légende des documents graphiques ne différenciant pas le bâti en orange (habitations ?) de celui en jaune (hangars agricoles ?) et modifier le document

Ces remarques seront prises en compte.

-corriger les aplats bleu ciel en « enveloppe de zone potentiellement humide de type 5 »

Ces remarques seront prises en compte.

-ajouter les mares identifiées p.46 du rapport de présentation au niveau de La Forteresse

Ces remarques seront prises en compte.

-identifier le menhir de la pierre Cornoise en tant qu'élément ponctuel à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces remarques seront prises en compte.

- compléter le rapport de présentation en p.53 pour la trame verte avec la mention des coteaux calcaires en rive droite de la vallée de l'Orvanne et en p.46 du rapport de présentation pour la trame bleue avec les mares identifiées

Ces remarques seront prises en compte.

-ajouter une carte de synthèse des composants de la TVB

Ces remarques seront prises en compte.

-il est fait la remarque que le rapport de présentation ne fait pas référence au PDIPR alors que de nombreux chemins ont été inscrits par délibération du conseil municipal de la commune le 15 juin 2017 et validés par l'assemblée départementale le 2

février 2018, et il est donc suggéré de les inscrire au PDIPR afin de permettre la protection des itinéraires.

-il est demandé que le plan de zonage soit repris pour indiquer de façon précise l'emplacement des terres agricoles

L'ensemble des terres agricoles est classé en zone agricole à l'exception d'un secteur au nord du STECAL Ner qui est classé en zone naturelle. La commune envisage de reclasser cette zone N en zone A.

-le rapport de présentation indique en p.26 que la station d'épuration a une capacité de 800 équivalents habitants (EH) alors qu'elle est en réalité de 700

Ces remarques seront prises en compte.

-dans le règlement pour les zones UB et 1AU aux pages 20 et 30 du rapport de présentation, la rédaction doit être revue pour être clarifiée

Ces remarques seront prises en compte.

-il est rappelé que la commune est alimentée à partir d'un captage dans la nappe de la craie sénonienne, situé sur la commune de Dormelles et que l'eau subit un traitement des pesticides avant distribution, points qui ne sont pas indiqués dans l'annexe sanitaire

Ces remarques seront prises en compte.

-il est également indiqué que la captage Dormelles 4 ne bénéficie pas de Déclaration d'Utilité Publique pour la protection des captages à ce jour, autre point non indiqué dans l'annexe sanitaire

Ces remarques seront prises en compte.

-deux erreurs matérielles apparaissent respectivement en p.32 et p. 35 et 36 du rapport de présentation où Yonne est à remplacer par Orvanne et PGRI par PRGI

Ces remarques seront prises en compte.

-Il est relevé l'absence de prise en compte des liaisons douces dans le diagnostic et regretté que les déplacements piétons ou cyclistes ne fassent l'objet d'ER y compris pour la liaison bourg-hameaux

En effet, la commune ne prévoit pas la mise en place d'emplacement réservé pour la création de liaisons douces. Toutefois, la commune a classé plusieurs chemins ruraux au PDIPR.

-Il est noté que le diagnostic sur le stationnement est très succinct pour justifier le 5 ER prévus pour l'améliorer

Le diagnostic sur le stationnement public sera complété dans le diagnostic.

B.7/Avis de l'Etat sous couvert de la Direction Départementale des Territoires, Service Territoires, Aménagements et Connaissances, Unité Planification Territoriale Sud

Le Préfet de Seine-et-Marne assortit son **avis favorable sous réserve** d'une analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent comme suit :

Servitudes d'Utilité Publique.

-le tableau des servitudes est complet mais 3 d'entre elles ne figurent pas sur le plan et doivent être ajoutées en annexe 2: A4 libre passage sur les berges de l'Orvanne, EL7 alignement des RD22 et 123, I4 ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechétive

Ces remarques seront prises en compte.

Contenu du PLU :

-il comporte une seule OAP sur 0,1 ha vouée à l'habitat en imposant un aménagement de qualité paysagère et un espace de transition mais sans indiquer de densité

Cet espace étant situé en site classé et la commune ayant la volonté de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne, les élus ont décidé de reclasser cette zone 1AUp en zone A. Cela permettra également de respecter la localisation préférentielle du SDRIF dans les bourgs (ce qui n'est pas vraiment le cas actuellement avec la zone 1AUp).

-la zone UB située à Thoury de surface importante et d'un potentiel d'une dizaine de constructions aurait mérité de faire l'objet d'une OAP qui permet de mieux optimiser la surface constructible et une meilleure intégration des futures constructions

La commune envisage de créer une OAP sur ce secteur.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF) :

-en ce qui concerne la densité des espaces d'habitat « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF mais la justification de cette compatibilité doit être améliorée »

Ces remarques seront prises en compte.

-en ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, la surface disponible soit 5% des 51,6 ha urbanisés est de 2,6 ha ce qui est supérieur aux 2,5ha prévu à la p. 82 du rapport de présentation toutefois la zone 1AUp est en site classé et éloigné du bourg et apparaît incompatible avec le SDRIF et la compatibilité de l'extension dans un hameau en zone UB doit être démontrée par rapport à une extension du bourg. « Le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative aux capacités d'urbanisation nouvelles au niveau quantitatif. Cependant in devra être complété afin de mettre en évidence le nombre de logements futurs potentiels qui devra par ailleurs respecter une certaine densité. De plus une réflexion devra être engagée sur les extensions des hameaux qui ne respectent pas la localisation préférentielle dans les bourgs privilégiée par le SDRIF »

La zone 1AUp étant située en site classé et la commune ayant la volonté de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne, les élus ont décidé de reclasser cette zone en zone A. Cela permettra également de respecter la localisation préférentielle du SDRIF dans les bourgs (ce qui n'est pas vraiment le cas actuellement avec la zone 1AUp).

-en ce qui concerne les espaces agricoles, boisés et naturels : ils sont préservés dans le projet de PLU par classement en zone agricole, naturelle, Espace Boisé Classé et lisières. Un STECAL (Ner) est réservé pour l'établissement d'une ISDI puis d'un parc photovoltaïque et enfin la possibilité à terme de revenir à l'état agricole, sur un secteur de 34,3 ha quia par le passé été exploité en carrière dont la remise en état n'a pas prévu de remise en état agricole. Toutefois, la surface est identifiée au SDRIF comme espace agricole et au MOS comme espace à végétation arbustive. Il est donc demandé de clarifier le rapport de présentation et de compléter l'argumentation sur la compatibilité avec le SDRIF, la caractère « difficilement cultivable des terres et d'indiquer la nature du comblement de la carrière et son avancement. Il est également demandé de vérifier le statut du permis préfectoral d'implantation d'une ferme solaire. Enfin le tracé des lisières est à préciser pour supprimer des superpositions EBC lisières ou des blancs entre lisière et l'EBC.

Pour le STECAL Ner, la compatibilité de l'aménagement avec le SDRIF sera clarifié et son argumentaire renforcé.

Le tracé des lisières sera corrigé.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 : en l'absence de

SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis

-en ce qui concerne la protection des milieux aquatiques, la rivière Orvanne traversant le village et des plans d'eau sont reportés sur les documents graphiques sur la légende desquels une erreur matérielle est à modifier, le figuré bleu des surfaces en eau est noté « enveloppe de zone potentiellement humide de type 2 » et Type 2 est à remplacer par « cours d'eau/plan d'eau ». Le règlement de la zone Ua traversée par le cours d'eau n'y fait pas référence et doit être complété pour en assurer la protection. Un retrait minimum de 6m de part et d'autre des berges devra être imposé. De même le règlement de la zone N devra être complété pour imposer la protection des mares qui sont repérées sur le document graphique.

Ces remarques seront prises en compte.

-en ce qui concerne les zones humides, la commune est concernée par des zones humides de classe 2 et 3 indiquée sur une carte à la p.47 du rapport de présentation et les zones à enjeux sont reportées sur une carte en p.46 du rapport de présentation et les documents graphiques les ont bien repris sur les zones N,A, Ua et Ub. Toutefois la zone A concernée par une zone de classe 2 est à compléter. La volonté affichée de protéger les zones humides n'est pas déclinée par un zonage spécifiques (Azh ou Nzh) et un règlement adapté y empêchant tout aménagement. Enfin, il est noté que les plans d'eau et cours d'eau apparaissant en légende du plan de zonage, en zone de classe 5 ne sont pas des zones humides et sont inutiles.

La zone A concernée par une zone humide de classe 2 est prairie. Elle sera reclassée en zone N afin de rester cohérent sur le plan de zonage. En effet, les prairies voisines sont classées en zones naturelles.

Les zones humides de classe ne font pas l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique. En revanche, au sein de chaque zone du PLU concernée par une zone humide de classe 2, elle dispose de règles spécifiques notamment dans l'article 1 où tout aménagement est interdit à l'exception de certains cas (cf. article 2 des zones concernées).

Les zones de classe 5 sur le plan de zonage seront supprimés.

-en ce qui concerne l'assainissement et les eaux pluviales, le plan de zonage d'assainissement « s'il existe » est à joindre au document et le règlement pour le traitement des eaux pluviales est à compléter et à préciser pour être en compatibilité avec le SDAGE et notamment sa disposition 19 recommandant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Le zonage d'assainissement sera ajouté aux annexes du PLU.

Le règlement sur les eaux pluviales sera compléter et préciser afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SDAGE.

Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 : le PLU doit être compatible en prenant en compte les déplacements et stationnements. Le règlement a pris en compte les dispositions particulières pour le stationnement des vélos dans les différentes zones mais il est à compléter pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics, les établissements scolaires et les commerces.

Le règlement du stationnement des vélos sera complété afin d'être d'assurer une meilleure compatibilité avec le PDUIF.

Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays de Montereau « en voie d'adoption » : il fixe conformément aux Schéma Régional de l'Habitat et de

l'Hébergement (SRHH) d'Ile-de-France un objectif de production de 215 logements par an dont 14 logements locatifs sociaux (LLS) au minimum et pour le groupe des communes rurales auquel la commune est rattachée 26 logements par an dont environ 10% (2 ou 3) jusqu'à l'échéance 2022. Le projet de PLU annonce un besoin de 40 logements sur la période 2014-2030 avec une croissance démographique de 0,75 à 0,80% identique à celle constatée entre 2009 et 2014, objectif en ligne avec celui que s'est fixé la communauté de commune dans le PLH. Le PADD qui évoque une politique de l'habitat pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et le maintien des anciens à domicile ne prévoit aucun dispositif réglementaire (part de petits logements, part de LLS, emplacement réservé pour les LLS, bonus de constructibilité), il doit donc être modifié pour décliner précisément cet objectif et « assurer une cohérence interne au PLU » et à la commune « de participer pleinement aux orientations du PLH »

La thématique de la diversification du parc de logements évoqué dans le PADD fera l'objet d'une déclinaison réglementaire.

En ce qui concerne la prévention de l'environnement, le Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE d'Ile-de-France) sont pris en compte par le projet de PLU notamment en p.51 du rapport de présentation où sont présentés, sur une carte issue du SRCE, les sites à enjeux de la TVB sur le territoire communal avec un paragraphe de présentation. « Le PLU devra être complété afin de mieux présenter les composantes et objectifs de la TVB sur Thoury-Ferrottes »

Le rapport de présentation sera complété par une analyse plus fine de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune.

La présence de la RD219 classée par arrêté préfectoral parmi les infrastructures de transport terrestres bruyantes est bien prise en compte par le PLU, mais il est demandé à ce qu'un plan « à une échelle permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme » soit fourni et proposé que cette contrainte soit rappelée dans le règlement des zones concernées.

Ces remarques seront prises en compte.

La protection des sites et des paysages qui ont vocation à être protégés concerne la commune de Thoury-Ferrottes située dans le site classé par décret du 10 mars 1999 de la Vallée de l'Orvanne. Une parcelle classée en AUp d'une surface de 0,1 ha est située en site classé et il convient donc de rappeler que l'aménagement « serait soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites suivant l'article L.341-10 du code de l'environnement »

La zone 1AUp étant située en site classé et la commune ayant la volonté de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne, les élus ont décidé de reclasser cette zone en zone A. Cela permettra également de respecter la localisation préférentielle du SDRIF dans les bourgs (ce qui n'est pas vraiment le cas actuellement avec la zone 1AUp).

Du point de vue des dispositions réglementaires :

-Les éléments du paysage à préserver figurent sur les documents graphiques, « pour que cette protection soit effective, il convient d'afficher les mesures correspondant à chaque élément dans les différentes zones du règlement concerné, ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté »

Ces remarques seront prises en compte.

-Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) apparaissent en zone A (1) et en zone N (3) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

- celui en zone A , présenté en p.75 du rapport de présentation, sur le secteur At de 0,5ha correspondant à un ancien corps de ferme réaménagé en gîte, dans le règlement, devra être complété par « la condition du maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » tel qu'imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces remarques seront prises en compte.

- ceux en zone N, le secteur Ner de 34,3 ha correspondant à une ancienne carrière destinée à recevoir une ISDI et une ferme photovoltaïque devra être mieux justifiée et le règlement complété et pour les secteurs Nt, Nta de respectivement 1,5ha et 54,8ha correspondant aux bâtiments du château de La Forteresse et au terrain de golf autour du secteur Nt, le règlement devra être revu pour y adjoindre la condition du maintien du caractère naturel de la zone

Ces remarques seront prises en compte.

-Le règlement des conditions d'extension des annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole, naturelle et forestière devra être complété pour préciser que les extensions et annexes « ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

Ces remarques seront prises en compte.

-la ligne électrique 400kVtraversant le territoire communal impose de déclasser sur 50m de part et d'autre de son axe, les EBC traversés, ceci devra être reporté sur les documents graphiques.

Ces remarques seront prises en compte.

B.8/ Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

Dans son **avis défavorable** la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France fait les remarques suivantes :

-des parcelles agricoles (non spécifiées) sont classées en zone N ce qui risque par l'interdiction de construire d'obérer les futurs projets des exploitants de la commune.

La commune va réajuster les limites des zones agricoles notamment à l'ouest du village.

-absence de schéma des circulations agricoles qui risque de créer « de nouveaux problèmes de circulation agricole »

La commune ne souhaite pas élaborer de schéma de circulation agricole.

-le règlement interdit toute construction et artificialisation du sol dans les lisières des espaces boisés classés de plus de 100ha, alors que le SDRIF autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole « à l'intérieur d'une marge de 50m par rapport à la limite »

Ces remarques seront prises en compte.

-la nature effective des sols de la zone Ner destinée en STECAL à recevoir une installation photovoltaïque (qui ne peut être réalisée que sur des terrains non utilisables par l'activité agricole) doit être précisée

Le rapport de présentation sera complété et précisé concernant le STECAL Ner.

-une erreur de légende pour les zones humides de type 2 faisant apparaître 2 couleurs différentes est à corriger, les zones de classe 3 présumées humides mais non avérées sont à

mettre en annexe, il est demandé de retirer la mention d'interdiction de toute occupation du sol et de préciser que seuls les nouveaux drainages sont interdits en cas de zones humides avérées.

Ces remarques seront prises en compte.

-des parcelles (numéros non précisés) actuellement en vergers, prairies sont classées en EBC et la demande est faite de les déclasser

La commune va réexaminer les parcelles classées en EBC. En cas de vergers ou de prairies, la commune s'assurera de les déclasser. Cependant, pour les vergers, si la commune estime que leur préservation est nécessaire notamment autour du village et des hameaux (rôle de ceinture végétale), elle pourrait les classer en vergers à protéger tels que c'est déjà le cas pour certains vergers.

-la suppression de vergers soumise à compensation dans le règlement est qualifiée « d'incompatible avec l'exercice d'une activité agricole » et il est expressément demandé le retrait de cette mesure

La commune souhaite maintenir les vergers à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions seront indiquées dans le règlement écrit du PLU afin d'assurer la préservation de ces espaces. L'objectif de la commune est de préserver ces éléments du paysage qui participe à la qualité paysagère de la commune et de la vallée de l'Orvanne.

-l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un espace public et d'un parking sur une prairie de 2083m² fait l'objet d'une demande de retrait

La commune va maintenir l'emplacement réservé mais sa superficie va être diminuée.

-l'emplacement réservé n°4 pour la re-création d'une haie peut avoir des conséquences sur l'activité agricole et il est donc demandé de prévoir une « étroite concertation » avec les exploitants concernés

Cet emplacement réservé sera maintenue. De plus, une concertation entre les élus et les exploitations s'est faite bien en amont du projet et tout au long de ce dernier.

-l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un parking paysager si situé sur le site d'un ancien bâtiment agricole et il est demandé que « cet emplacement soit vu avec l'exploitant concerné »

L'exploitant concerné par l'emplacement réservé a été tenu informé des intentions de la commune.

C/ En ce qui concerne les observations du commissaire enquêteur :

C.1/Le rapport de présentation en p.25 mentionne l'existence d'une ligne de transport en commun, ligne 19 du STILL reliant Thoury-Ferrottes à Montereau. Après consultation sur internet il semble au commissaire enquêteur, que STILL soit l'acronyme de Service de Transports Intercommunaux Loing Lunain, le cas échéant cela est à préciser dans la rédaction.

Ces remarques seront prises en compte.

C.2/ Le rapport de présentation aux pages 32 et 33 relatif à la ressource en eau mentionne d'une part la nappe captive 3218 Albien-Néocomien et d'autre part le captage alimentant la commune situé à Dormelles. Il est également précisé que la commune n'utilise plus de traitement chimique depuis 2014. Le lien entre captage, nappe et impact des traitements chimiques éliminés ne paraît pas clair au commissaire enquêteur et il lui paraît souhaitable de modifier, préciser la rédaction des paragraphes concernés.

Ces remarques seront prises en compte.

C.3/ la rédaction du paragraphe b/ patrimoine en p.61 du rapport de présentation est à reprendre pour préciser la page à laquelle est présenté le site classé (p.57)

Ces remarques seront prises en compte.

C.4/ une erreur matérielle en p.64 du rapport de présentation indique la page 40 en lieu et place de la 41 pour les cartographies

Ces remarques seront prises en compte.

C.5/ le paragraphe « consommation d'espace agricole » en p.81 du rapport de présentation indique qu'elle « est de moins de 2ha » alors que le texte au-dessus et le tableau récapitulatif montrent qu'elle est en fait de 2,5ha

Les chiffres énoncés seront uniformisés.

C.6/ en page 83 du rapport de présentation le calcul du point mort présenté fait état d'une consommation de 2,8 à 2,9 ha pour un besoin total de 50 logements, ce qui paraît contradictoire avec les chiffres donnés en p.81 de la consommation d'espaces. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une valeur unique et cohérente suivant les différents points de vue de la problématique soit donnée.

Les chiffres énoncés seront uniformisés.

C.7/ En page 84 et 86 du rapport de présentation la numérotation de paragraphe a/ et b/ semblent erronées et devraient être respectivement b/ et c/

Ces remarques seront prises en compte.

C.8/ En p.85 du rapport de présentation un tableau montrant le potentiel constructible est annoncé en p. suivante mais a été oublié. Il conviendrait de joindre cet élément important de cette partie du dossier. Le texte du paragraphe semble également incomplet avec « est compris entre 2,8ha pour 3,3ha » et est à compléter.

Ces remarques seront prises en compte.

C.9/ En p.111 du rapport de présentation, il semble qu'il y ait une coquille au dernier paragraphe dans le calcul du nombre de personnes habitants + employés indiquée de 78 en lieu et place de 780 (soit densité $15,2 * \text{surface de } 51,6 \text{ ha}$)

Ces remarques seront prises en compte.

C.10/ En p.115 du rapport de présentation, au paragraphe C/PDUIF , pour la 4ème prescription « limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux » il est affirmé que la compatibilité est « assurée par la réglementation des zones U et AU qui ne prévoit pas de norme chiffrée pour les bureaux ». Cette rédaction ne paraît pas logique au commissaire enquêteur et il serait souhaitable que ce point soit clarifié.

Le règlement concernant le stationnement des bâtiments de bureaux sera complété.

C.11 / En p.4 du règlement au 3^{ème} alinéa de du paragraphe III zones agricole, une coquille à supprimer, il est écrit « reprendre » en lieu et place de « remettre »

Ces remarques seront prises en compte.

C.12/ En p.7 du règlement, la description de la zone UA précise que les habitations autour de l'église de Thoury sont incluses et que la ferme de La Forteresse constitue le secteur UA, ce qui n'apparaît pas sur les documents graphiques. Il convient donc de mettre en accord les deux documents.

Ces remarques seront prises en compte.

C.13 / En p.8 du règlement, il est stipulé que en zone UA est admise sous conditions « la reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10ans construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU ». Il paraît souhaitable de préciser le sort réservé aux constructions de plus de 10 ans dont la reconstruction suivant la rédaction pourrait ne pas être autorisée. Remarque identique en p.18 pour la zone UB

Le règlement sera modifié et complété car la reconstruction à l'identique sera autorisée non pas en fonction de l'âge du bâti mais par rapport la date du sinistre (moins de 10 ans).

C.14 / En p.23 du règlement au paragraphe clôture, la disposition prévue par ailleurs pour la zone UA de possibilité de porter la hauteur des piliers des portails à 2,5 m n'est pas reprise. S'agit-il d'un oubli ou d'une volonté à expliquer le cas échéant ?

Il s'agit d'une volonté communale qui sera précisée dans le rapport de présentation.

C.15 / En p.37 du règlement, la description du secteur At précise qu'il correspond à une ferme traditionnelle aujourd'hui occupée en partie par un hébergement touristique, sans vocation agricole, ce qui n'apparaît pas sur les documents graphiques. Il convient donc de mettre en accord les deux documents.

La description des différentes zones du PLU seront ajoutées à la légende du plan de zonage pour faciliter la lecture du document.

C.16 / Sur le plan de zonage n°1 certaines limites de zones ne sont pas tracées, ce qui peut engendrer des difficultés d'interprétation ; il conviendra donc de les compléter d'une façon exhaustive. D'une façon générale, l'échelle n'est pas très opérationnelle pour l'utilisation par le public et une échelle du type cadastrale permettant de faire apparaître d'une façon lisible les numéros de parcelles, constituerait une amélioration de ce document sensible opposable. Les mêmes remarques s'appliquent au plan de zonage numéro 2 et l'échelle demanderait donc à être encore réduite pour faire apparaître les numéros de parcelles.

L'échelle et la mise en page du plan de zonage seront retravaillées.

C.17 / Le plan des servitudes d'utilité publique mises à disposition constituant l'annexe n°2 ne présente pas la totalité des servitudes listées à l'annexe n°1, berges de l'Orvanne, périmètre de protection de la croix en fer forgé de la tombe d'Adrien Ligeron, alignement sur les RD 22 et 123, ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechétive. Il conviendra donc de le compléter.

Ces remarques seront prises en compte.

C.18/L'existence d'un vieux four utilisé pour la fabrication de céramiques du bâtiment a été signalée au commissaire enquêteur par l'un des visiteurs qui n'a pas porté d'observation dans le registre, ne serait-il pas opportun d'ajouter cet élément à la liste des éléments du patrimoine à protéger ?

La commune ne souhaite ajouter cet élément à la liste des éléments du patrimoine à protéger.

C.19/En ce qui concerne l'OAP les principes écrits d'aménagement mentionnent « l'implantation de la construction » alors que la légende mentionne une « zone d'implantation des constructions ». Le commissaire enquêteur pense que le document est à modifier pour lever toute ambiguïté sur le nombre d'habitations réalisables dans le périmètre de cette OAP

La zone 1AUp étant située en site classé et la commune ayant la volonté de préserver la qualité paysagère de la vallée de l'Orvanne, les élus ont décidé de reclasser cette zone en zone A. Cela permettra également de respecter la localisation préférentielle du SDRIF dans les bourgs (ce qui n'est pas vraiment le cas actuellement avec la zone 1AUp).

Fait à Thoury-Ferrottes le 08 février 2019

Le Maire,
Yves ROY



Pièce jointe n°1

Carnet DU JOUR IDF

Avts de Décès



BERNADETTE MEYRIER

Nous avons ensemble fait tant de choses. Et voilà que maintenant tu nous quittes. Nous avons partagé les bons et les mauvais moments. Avec toi, nous avons partagé tant de projets et tant d'espérances. Tu étais de ceux qui nous ont fait rire et nous ont fait pleurer. Tu étais de ceux qui nous ont fait aimer et nous ont fait souffrir. Tu étais de ceux qui nous ont fait grandir et nous ont fait évoluer. Tu étais de ceux qui nous ont fait vivre et nous ont fait mourir. Tu étais de ceux qui nous ont fait être nous-mêmes. Tu étais de ceux qui nous ont fait être heureux. Tu étais de ceux qui nous ont fait être libres. Tu étais de ceux qui nous ont fait être éternels. Tu étais de ceux qui nous ont fait être tout.

01 87 39 84 00
 Les annonces judiciaires et légales
 www.annoncesleparisien.fr

77 - PIERRE

Nous avons ensemble fait tant de choses. Et voilà que maintenant tu nous quittes. Nous avons partagé les bons et les mauvais moments. Avec toi, nous avons partagé tant de projets et tant d'espérances. Tu étais de ceux qui nous ont fait rire et nous ont fait pleurer. Tu étais de ceux qui nous ont fait aimer et nous ont fait souffrir. Tu étais de ceux qui nous ont fait grandir et nous ont fait évoluer. Tu étais de ceux qui nous ont fait vivre et nous ont fait mourir. Tu étais de ceux qui nous ont fait être nous-mêmes. Tu étais de ceux qui nous ont fait être heureux. Tu étais de ceux qui nous ont fait être libres. Tu étais de ceux qui nous ont fait être éternels. Tu étais de ceux qui nous ont fait être tout.

01 87 39 84 00
 Les annonces judiciaires et légales
 www.annoncesleparisien.fr

77 - CORINE

Nous avons ensemble fait tant de choses. Et voilà que maintenant tu nous quittes. Nous avons partagé les bons et les mauvais moments. Avec toi, nous avons partagé tant de projets et tant d'espérances. Tu étais de ceux qui nous ont fait rire et nous ont fait pleurer. Tu étais de ceux qui nous ont fait aimer et nous ont fait souffrir. Tu étais de ceux qui nous ont fait grandir et nous ont fait évoluer. Tu étais de ceux qui nous ont fait vivre et nous ont fait mourir. Tu étais de ceux qui nous ont fait être nous-mêmes. Tu étais de ceux qui nous ont fait être heureux. Tu étais de ceux qui nous ont fait être libres. Tu étais de ceux qui nous ont fait être éternels. Tu étais de ceux qui nous ont fait être tout.

01 87 39 84 00
 Les annonces judiciaires et légales
 www.annoncesleparisien.fr



Décès d'un proche ?
 Informez, remerciez, présentez vos condoléances et honorez leur mémoire

01 87 39 84 00
 carnets@teamedia.fr
 www.annoncesleparisien.fr

TEAM MED/A

ANNONCES JUDICIAIRES ET LEGALES 77

Enquête publique

COMIUNE DE VAUX LE PERIL

AVIS DE PUBLICS

COMIUNE DE FLAGY

AVIS DE PUBLICS

COMIUNE DE THOURY-FERROTTES

AVIS DE PUBLICS

COMIUNE DE THOURY-FERROTTES

Collectivités territoriales, optimisez votre communication

Publiez vos annonces de délégation de service public dans Le Parisien

Le seul quotidien habillé sur tous les départements d'Ile de France et Oise

01 87 39 84 00
 legales@leparisien.fr

TEAM MED/A

Pièce jointe n°2

⊕ Annonces légales

Adjudications immobilières

SCFA MALPEL & ASSOCIÉS
Avocats
21, avenue Thiers - 77000 MELUN cedex
03 77 64 12 67

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

à l'audience du jeudi 17 janvier 2019 à 14 h 30
Au palais de Justice de Melun, 51 avenue de la République - pour une surface de
00 m² ou 00 m²
Sur la commune de La VILLE-BOIS-SUR-LOGNON (77000)
Avenue de la République et rue des Lacs

DEUX UN ENSEMBLE MAISON

Dénommé « LES THÉRÉSIOSES DU LAC »
Cadastral section de n° 76, Secteur - Avenue de la République - pour une surface de
00 m² à 01 m² et n° 02-19, Secteur - Avenue de la République - pour une surface de
00 m² à 00 m²
Secteur « de la Vallée » (19, avenue de la République
Lot n° 01 n° 01 (surface 00 m²) (1900)
Lot n° 02 n° 02 (surface 00 m²) (1900)
Le présent bien est affecté au régime de la communauté universelle de biens.
Le bien est affecté au régime de la communauté universelle de biens.
Le bien est affecté au régime de la communauté universelle de biens.
Le bien est affecté au régime de la communauté universelle de biens.

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL
Notaire après avis par Mlle Anne-Cécile
DE COIGNY, notaire assistée de M.
JEAN-FRANÇOIS LEBLANC, notaire adjointe
M. Philippe Jacques LEBLANC, notaire
démurant ensemble à Villeneuve-Saint-Denis (77174), 4, rue de la République,
se marient à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis (77174), le 12 décembre 2018, sous le régime de
la communauté universelle de biens.
Informations concernant la modification du régime matrimonial.
Adoption du régime de la communauté universelle de biens par un acte notarié
notant le changement de régime matrimonial sur le SCFA n° 1, notaire à
Melun, 21, avenue Thiers, le 14 novembre 2018.

**AVIS DE DE SAISINE
DE LÉGATAIRE
UNIVERSEL
DÉLAI
D'OPOSITION**
Avis de saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Suite de la procédure de l'acte de
notoriété n° 01-18
du 25 novembre 2018
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS

Avis administratifs
Commune de SAINT-MAIMÉES
Plan local d'urbanisme
AVIS
Par arrêté du Maire du 07/11/18, le Maire a procédé à la modification graphique n°1
du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Maimées.
Celle-ci modifie les zones de destination suivantes :
1. Réserve de protection
2. Règlement d'urbanisme n°10 pour les zones de destination pour une habitation
3. Modification de l'urbanisme n°10-1 à 000 m²
4. Révision de l'acte de notoriété n°10-10
Le document d'urbanisme ainsi qu'un relevé sont mis à disposition au public
Mairie de Saint-Maimées, 2, rue de la République
Du 17 décembre 2018 au 19 janvier 2019, de lundi de 9 h 00 à 17 h 30
et du 20 décembre 2018 à 17 h 30.

Autres légales
**AVIS DE SAISINE
DE LÉGATAIRE
UNIVERSEL
DÉLAI
D'OPOSITION**
Avis de saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Suite de la procédure de l'acte de
notoriété n° 01-18
du 25 novembre 2018
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS

**AVIS DE SAISINE
DE LÉGATAIRE
UNIVERSEL
DÉLAI
D'OPOSITION**
Avis de saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Suite de la procédure de l'acte de
notoriété n° 01-18
du 25 novembre 2018
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS
Notaire assistant désigné au
titre de l'acte de notoriété n° 01-18
à la date du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS

Commune de FLAGY
Enquête publique
sur le projet d'habitat
du Plan Local
d'Urbanisme
1ER AVIS
Le Maire, par arrêté n°1818/03 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Flagy
Le Maire, par arrêté n°1818/03 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Flagy
Le Maire, par arrêté n°1818/03 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Flagy

Commune de THOURY-FERROTTES
Enquête publique
sur le projet d'habitat
du Plan Local
d'Urbanisme
1ER AVIS
Le Maire, par arrêté n°1818/01 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Thoury-
Ferrottes
Le Maire, par arrêté n°1818/01 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Thoury-
Ferrottes
Le Maire, par arrêté n°1818/01 a
procédé à l'adoption du projet de
Plan Local d'Urbanisme de Thoury-
Ferrottes

Régime matrimonial
CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL
Notaire après avis par Mlle Anne-Cécile
DE COIGNY, notaire assistée de M.
JEAN-FRANÇOIS LEBLANC, notaire adjointe
M. Philippe Jacques LEBLANC, notaire
démurant ensemble à Villeneuve-Saint-Denis (77174), 4, rue de la République,
se marient à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis (77174), le 12 décembre 2018, sous le régime de
la communauté universelle de biens.
Informations concernant la modification du régime matrimonial.
Adoption du régime de la communauté universelle de biens par un acte notarié
notant le changement de régime matrimonial sur le SCFA n° 1, notaire à
Melun, 21, avenue Thiers, le 14 novembre 2018.

**ENFIN UN SITE
UNIQUE POUR
VOS NOUVEAUX
MARCHÉS
PUBLICS...**
www.marchéspublics.fr

CHANGEMENT DE NOM
M. THOMAS
Suite de la procédure de l'acte de
notoriété n° 01-18
du 25 novembre 2018, en
vue de la saisine de l'épouse de
M. LUCAS

AVIS IMPORTANT
La République
C'est la justice
de nos institutions
de nos représentants
de nos élus
de nos citoyens
de nos voisins
de nos amis
de nos collègues
de nos clients
de nos fournisseurs
de nos partenaires
de nos alliés
de nos ennemis
de nos adversaires
de nos rivaux
de nos concurrents
de nos challengers
de nos opposants
de nos critiques
de nos détracteurs
de nos détracteurs

Pièce jointe n°3

ANNONCES LÉGALES

LA RÉPUBLIQUE DE SENEGAL
LUNDI 24 DÉCEMBRE 2016
Actu. République de votre et norme

719874931 - AA
Mairie de THOURY-FERROTTES
1ER AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
Par arrêté préfectoral DCSE/EP/EKXP n° 2016/07 daté du 10 décembre 2016 sont prescrites les enquêtes publiques conjointes prévues ci-dessous :

1. La déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dite «S2» rue Barbeau située sur le territoire de la commune de Meulan.

2. Au préalable destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à obtenir notamment les parcelles à acquiescer nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dite «S2».

Les enquêtes se dérouleront pendant 15 jours consécutifs du lundi 7 au samedi 21 janvier 2016 inclus à la mairie de Meulan.

L'objet de l'enquête est fixé à la mairie de Meulan, 16, rue Paul Courton, 77100 Meulan, où toutes les observations individuelles ou collectives auquel auront été déposés dans la limite de 15 jours consécutifs du lundi 7 au samedi 21 janvier 2016 inclus à la mairie de Meulan.

Le dossier est composé de :
- un questionnaire à compléter
- une fiche de renseignements
- une notice relative aux droits d'opposition
- les documents relatifs à la commune de Meulan.

Le dossier est consultable à la mairie de Thoury-Ferrottes, aux jours et heures habituels d'ouverture du 19 décembre 2016 au 21 janvier 2016.

Vous pouvez également vous adresser à la mairie de Thoury-Ferrottes, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

Par courrier adressé à l'attention de M. le commissaire enquêteur.
Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Thoury-Ferrottes, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

719874932 - AA
Commune de THOURY-FERROTTES
Enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 2ÈME AVIS
Le Maire, par arrêté n°2016-01 a prescrit l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, laquelle se déroulera sur une période de 30 jours du 19 décembre 2016 au 21 janvier 2017.

Au terme de l'enquête publique, l'approbation du plan local d'urbanisme pourra être adoptée par le conseil municipal en tant qu'actes conclusifs.

M. Jean-Luc LAMBERT Ingénieur géologue titulaire et désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Meulan.

Le dossier est consultable :
- Tous jours (sauf le dimanche) à la mairie de Thoury-Ferrottes, aux jours et heures habituels d'ouverture du 19 décembre 2016 au 21 janvier 2017.
- Vous pouvez également vous adresser à la mairie de Thoury-Ferrottes, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

Par courrier adressé à l'attention de M. le commissaire enquêteur.
Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Thoury-Ferrottes, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

719874933 - AA
Commune de FLAGY
Enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 2ÈME AVIS
Le Maire, par arrêté n°2016-00 a prescrit l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, laquelle se déroulera sur une période de 30 jours du 19 décembre 2016 au 19 janvier 2017.

Au terme de l'enquête publique, l'approbation du plan local d'urbanisme pourra être adoptée par le conseil municipal en tant qu'actes conclusifs.

M. Michel WEISSKOPF, Maitre des conférences à l'Université Paris-Dauphine Ingénieur et Urbaniste - en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Meulan.

Le dossier est consultable :
- Tous jours (sauf le dimanche) à la mairie de Flagy, aux jours et heures habituels d'ouverture du mardi de 19 h 30 à 18 h 30, le jeudi de 19 h 30 à 18 h 30 et le samedi de 9 h 30 à 12 h 30.

Vous pouvez également vous adresser à la mairie de Flagy, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

Par courrier adressé à l'attention de M. le commissaire enquêteur.
Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Flagy, place de la Mairie, 77940 Thoury-Ferrottes.

719874934 - AA
Commune de DAMMARE-LES-LYS
Approbation du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité
AVIS
Par délibérations n° 2016-107 et n° 2016-128 en date du 20 décembre 2016, le conseil municipal de Dammare-les-Lys a approuvé la version du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune.

Conformément aux articles R. 150-20 et R. 150-21 du Code de l'Urbanisme, les délibérations d'approbation du PLU et du RLP font l'objet de mesures de publicité. Lesdites délibérations sont affichées en mairie à compter du 24 décembre 2016. Elles sont en outre publiées et recueillies dans des actes administratifs.

Le Plan Local d'Urbanisme régit le zonage et le zonage d'urbanisme applicable au même territoire depuis sa transmission au public.

Le Règlement local de publicité édicté par les délibérations ci-dessus est transmis à M. le Maire et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le PLU est tenu à la disposition du public à la mairie, service Urbanisme, 28, rue Charles-Lafontaine, 77100 Dammare-les-Lys et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures d'ouverture au regard.

Le RLP est tenu à la disposition du public, en mairie de Dammare-les-Lys, à l'adresse ci-dessus, les jours et heures habituels d'ouverture du public.

719874935 - AA
Commune de VILLECERF
Approbation du Plan Local d'Urbanisme AVIS AU PUBLIC
Par délibération en date du 10 décembre 2016, le conseil municipal a décidé d'approuver le plan local d'urbanisme de la commune de Villecerf.

Le dossier approuvé du plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en préfecture.

719874936 - AA
Commune de THOURY-FERROTTES
Modification du PLU AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
2e avis
Par arrêté n° 16338 en date du 20 septembre 2016, le Maire de Meulan-Paris a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU.

A cet effet, Monsieur Jean-Benoît BAUDOUIN, Ingénieur des Ponts, des Chaussées et des Bâtiements en qualité de commissaire enquêteur est désigné.

L'enquête se déroulera du mardi au samedi 20 décembre 2016 au samedi 21 janvier 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier est consultable du mardi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30.

Le commissaire enquêteur est en mairie les jours suivants :
- du 21 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30
- du 22 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30
- du 23 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30
- du 24 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30
- du 25 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30
- du 26 décembre 2016 de 9 h 30 à 12 h 30

Par ailleurs, le dossier est consultable à la mairie de Meulan, 16, rue Paul Courton, 77100 Meulan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier est consultable à la mairie de Meulan, 16, rue Paul Courton, 77100 Meulan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier est consultable à la mairie de Meulan, 16, rue Paul Courton, 77100 Meulan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

719874937 - AA
Commune de DAMMARE-LES-LYS
Approbation du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité
AVIS
Par délibérations n° 2016-107 et n° 2016-128 en date du 20 décembre 2016, le conseil municipal de Dammare-les-Lys a approuvé la version du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune.

Conformément aux articles R. 150-20 et R. 150-21 du Code de l'Urbanisme, les délibérations d'approbation du PLU et du RLP font l'objet de mesures de publicité. Lesdites délibérations sont affichées en mairie à compter du 24 décembre 2016. Elles sont en outre publiées et recueillies dans des actes administratifs.

Le Plan Local d'Urbanisme régit le zonage et le zonage d'urbanisme applicable au même territoire depuis sa transmission au public.

Le Règlement local de publicité édicté par les délibérations ci-dessus est transmis à M. le Maire et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le PLU est tenu à la disposition du public à la mairie, service Urbanisme, 28, rue Charles-Lafontaine, 77100 Dammare-les-Lys et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures d'ouverture au regard.

Le RLP est tenu à la disposition du public, en mairie de Dammare-les-Lys, à l'adresse ci-dessus, les jours et heures habituels d'ouverture du public.

719874938 - AA
Commune de VILLECERF
Approbation du Plan Local d'Urbanisme AVIS AU PUBLIC
Par délibération en date du 10 décembre 2016, le conseil municipal a décidé d'approuver le plan local d'urbanisme de la commune de Villecerf.

Le dossier approuvé du plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en préfecture.

ABONNEZ-VOUS

Tarif de référence stipulé dans Art. 2 de l'arrêté ministériel du 18 décembre 2015 soit 5,24 euros ht la ligne.

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr

719874939 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

719874940 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

719874941 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

719874942 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

719874943 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

719874944 - VS
AVIS DE CONSTITUTION
Nomination de M. Jean-François BAROT PEYRE, ingénieur diplômé à Combeville (77190), à la mairie de Meulan, le 15 décembre 2016, à titre constitutif d'une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition et la mise à disposition de biens, l'appartenance, l'entretien, l'amélioration, la gestion, la conservation, l'entretien, la location et la vente des immeubles de tout genre et droits connexes, ainsi que de tout genre de biens pouvant constituer l'investissement, l'entretien ou le développement des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI CLIMAT.
Statut social : société à capital de 100 parts, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Appoints :
- Tous les associés de la société, quelle que soit la quote part de leurs apports, sont autorisés à l'agrément des associés.
- Les premiers gérants de la société sont M. Jean-François BAROT, M. Michel WEISSKOPF et Mme Nadia DARZI.
- Les sociétés aux immobilisations du Régime des communes et des sociétés de Meulan.

Par acte, La Géralde.

CABEX
SENEGALESE
BUREAU CENTRAL
40, rue Paul Courton, 77100 Meulan (France)
Tel : 01 69 52 32 30
www.cabex.fr

EFREC MELLUN
80, rue Paul Courton, 77100 Meulan (France)
Tel : 01 69 52 32 30
www.efrecmellun.fr

SCJ DIGARD
Société par actions simplifiée
Au capital de 20 000 euros
Négociation : M. Jean-Benoît BAUDOUIN
77940 La Brosse-Monstouin
01 69 273 202 RCS Meulan

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL
D'un siège social de l'association générale du 15 octobre 2016, il résulte que le siège social a été transféré, à compter de cette date, de 1, rue des Sablons, 77941 La Brosse-Monstouin au 7, rue des Sablons, 77920 Le Châtelier-en-Brie.

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL
Suite à l'ad. 11 décembre 2016, le gérant a décidé de transférer le siège social de 27, rue Arthur Charney, 77930 Vermeil-Étang au 15, rue des Sablons, ZAC de Charney, 77920 Le Châtelier-en-Brie.

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL
Suite à l'ad. 11 décembre 2016, le gérant a décidé de transférer le siège social de 27, rue Arthur Charney, 77930 Vermeil-Étang au 15, rue des Sablons, ZAC de Charney, 77920 Le Châtelier-en-Brie.

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL
Suite à l'ad. 11 décembre 2016, le gérant a décidé de transférer le siège social de 27, rue Arthur Charney, 77930 Vermeil-Étang au 15, rue des Sablons, ZAC de Charney, 77920 Le Châtelier-en-Brie.

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL
Suite à l'ad. 11 décembre 2016, le gérant a décidé de transférer le siège social de 27, rue Arthur Charney, 77930 Vermeil-Étang au 15, rue des Sablons, ZAC de Charney, 77920 Le Châtelier-en-Brie.

Par acte, La Géralde.

719874945 - VS
EDIFCIA
SAE au capital de 10 000 euros
3, allée du Champ-Fleur, 77960 Goussier-Épandras
03 67 495 1623 Meulan

CLÔTURE DE LIQUIDATION
L'ad. du 30 novembre 2016 a approuvé le compte définitif de liquidation, débiteur Monsieur HERIOT de son mandat de liquidation, nommé à ce poste suite de la gestion et contrôlé et affiché de liquidation à compter du 30 novembre 2016.

Les comptes de liquidation seront déposés au GTC de Meulan, en annexe au RCS.

Pièce jointe n°5



**Projet de création d'un centre de stockage de terres inertes au lieudit
« les Justices » à Thoury-Férottes (77)**

PREMIERE APPROCHE PAYSAGERE

01 février 2017



SOMMAIRE

RAPPEL DES FONDEMENTS DU PAYSAGE

LE SITE ET SES ABORDS

PROJET ET IMPACTS PAYSAGERS



Le présent document est réalisé dans le cadre d'une analyse d'intégration paysagère, préliminaire à une étude d'impact, afin de déterminer en amont l'incidence sur le territoire du remblaiement par des matériaux inertes d'une ancienne carrière de chaille, aujourd'hui réhabilitée en jachère agricole.

Le site, positionné le long de la route départementale 92, hors agglomération, s'inscrit dans un contexte agro-sylvicole et occupe un terrain de près de 25 hectares.

De par les objectifs de volume de terres à apporter (environ 1,2 million de m³), l'altimétrie et la géométrie de la couverture finale sont susceptibles d'être de nature à avoir un impact sur le paysage et il convient d'en mesurer la réalité objective vis-à-vis de l'identité du territoire environnant et de ses degrés de protection.

Cette étude a donc comme objectifs de rappeler les fondements du paysage autour du site (logique de composition, identité, perception, contexte patrimonial) et de mettre en perspective la nouvelle géométrie proposée de la zone dans son inscription visuelle afin d'en déterminer la réalité de l'impact sur l'identité des paysages.

RAPPEL DES FONDEMENTS DU PAYSAGE

La zone d'étude est située sur un territoire appartenant au Bocage Gâtinais, au Sud du département de la Seine et Marne. Sur ce vaste plateau, délimité par deux affluents du Loing (L'Orvanne au Nord et le Lunain au Sud) s'expriment des paysages où des couverts boisés diffus encadrent de grands espaces cultivés. Loin d'être homogène, cette formation est animée en son centre par les grandes ondulations d'un relief qui se fait plus mouvementé à l'approche des fonds de vallées.

Sur ces terres de traditions agricoles, de petits bourgs ruraux, parfois au centre de clairières culturelles comme Chevry-en-Seraine ou Saint-Angelle-Viel, ponctuent les motifs agro-sylvicoles. Cependant, l'urbanisation s'est principalement développée le long des voies d'eau à l'image de Thoury-Férottes ou Vouix aux bords de l'Orvanne.

Outre les ondulations du relief, la composition paysagère est d'abord marquée par l'élément végétal arboré. Il s'impose comme le motif paysager principal avec la présence quasi permanente dans le champ visuel d'une haie bocagère, d'un bosquet, d'un bois ou d'une lisière forestière.

Ces éléments du paysage, indissociables des espaces agricoles, affichent un caractère affirmé et puissant, apportent une profondeur à l'espace avec la succession des effets d'ombre et de lumière, renforcés par les modulations du sol et la variété des cultures.

Dans ce territoire, deux sites bénéficient de protection : « La vallée de l'Orvanne », protégée au titre de l'inventaire des sites classés du 10 mars 1999, ainsi que les « Perspectives du Château de Chevry-en-Seraine ». Constituant une enclave dans ces zones de protection (non classée au titre de son statut d'ancienne carrière), le site devra néanmoins, à l'image du modèle final proposé, s'inscrire dans l'identité de ce territoire.



Le village de Thoury-Férottes, niché dans le fond de vallée.



Les paysages remarquables de la vallée de l'Orvanne.



Les grands espaces cultivés, encadrés par les lisières boisées.



Les clairières culturelles de Chevry-en-Seraine.



Le château de Chevry-en-Seraine.



La perspective classée du château, hors bassin visuel du site.

Projet de création d'un centre de stockage de terres inertes au lieu-dit « Les Justices » à Thoury-Férottes (77) – Première approche paysagère – Vent 2 Terre – février 2017

LE SITE ET SES ABORDS

L'exploitation de l'ancienne carrière de chaille et son comblement ont imposé leur propre "géographie" par rapport aux lignes naturelles du relief d'un plateau légèrement en pente vers le cours de l'Orvanne, selon une orientation Sud / Nord – Est. Sur cette formation, le site en jachère s'affiche comme une large excavation verdoyante dont la ligne de talweg aboutit à un étang niché derrière une saulaie. Au sud, l'amorce d'une ligne de crête se fait en continuité du relief existant et forme avec l'assise du pylône un léger replat visible en fond de scène depuis la route départementale.

A l'échelle du site, près de 25 hectares, ces mouvements artificiels de terrains restent malgré tout discrets dans le paysage (quelques mètres de différence seulement avec le TN). Son identité est d'avantage marquée par les effets de masse des lisières ou des haies champêtres qui contrastent (en couleur et en épaisseur) avec la vacuité des cultures, correspondant bien au caractère du Bocage Gâtinais. La ligne à haute tension vient rajouter une dimension supplémentaire en imposant le rythme et la verticalité de ses structures métalliques.



1 – Depuis la RD 92, au niveau du Bois Millet. La haie bocagère le long de la voie communale, à l'Est du site, interdit toute perception sur la zone d'étude.



2 – Depuis la voie communale, au Sud-Est, la zone d'étude est partiellement occultée par la végétation et les ondulations du relief. Seules les différences chromatiques entre cultures et jachère ainsi que la présence du pylône permettent de la localiser.



3 – Depuis la RD 92, au droit du site. La vue panoramique permet d'apprécier la large dépression du relief qui semble s'étirer des lisières au Sud jusqu'à l'étang au Nord.



4 – Depuis la RD 92, à l'Ouest du site. Très vite les ondulations du relief inhibent les perceptions sur la zone d'étude dont l'emplacement est localisable par le pylône métallique.

Projet de création d'un centre de stockage de terres inertes au lieu-dit « Les Justices » à Thoury-Férottes (77) – Première approche paysagère – Vent 2 Terre – février 2017

PROJET ET IMPACTS PAYSAGERS

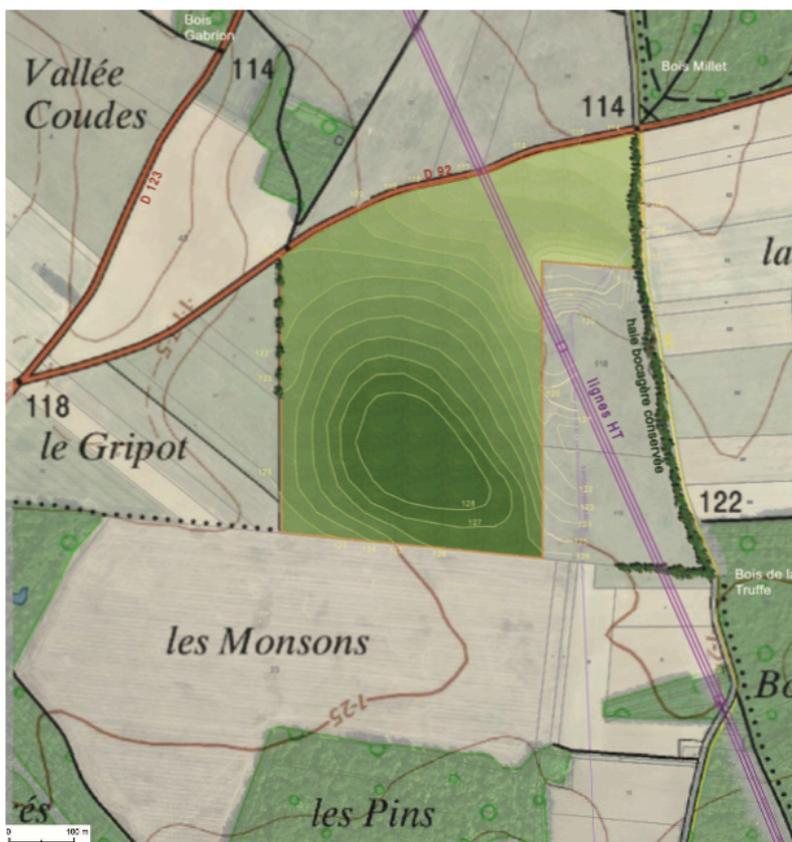
Afin de se conformer au mieux à l'identité du paysage local et à sa sensibilité patrimoniale (vallée classée de l'Orvanne), le futur aménagement devra à la fois respecter la modération du relief et maintenir dans les zones de covisibilité lointaine l'épaisseur des lisières en contraste avec les surfaces cultivées ouvertes. L'objet n'est pas ici de dissimuler tout le site derrière une frange végétale imperméable mais bien de l'inscrire dans une composition où alternent couvert végétal opaque et vacuité des cultures (fondement des paysages du Bocage Gâtinais).

Le principe est donc de reprendre la continuité des courbes de niveau périphériques pour créer :

- un modelé très progressif dans sa partie Nord, le long de la RD 92, principal axe de perception (simple comblement de l'excavation et du bassin) ;
- un léger relief au Sud qui semble prolonger à l'intérieur du site la ligne de crête initiée au niveau des Monsons. La géométrie de ce replat, au plus haut, ne devra pas dépasser à cet endroit le TN de plus de 2 m (128 pour une limite Sud à 126) de façon à préserver dans les vues lointaines le caractère des lisières boisées.

La zone de stockage doit, à l'issue de l'exploitation, s'apparenter aux couleurs et textures du maillage agricole en place. La couverture finale pourra être à terme cultivée ou traitée en prairie fauchée (aspect "blé de printemps").

La haie bocagère, le long de la voie communale à l'Est est maintenue, permettant ainsi d'occulter le secteur avec le relief le plus « contrasté », au niveau du raccord avec le socle du pylône de la ligne à haute tension (parcelle 118, hors site).



Projet de création d'un centre de stockage de terres inertes au lieu-dit « les Justices » à Thoury-Férottes (77) – Première approche paysagère – Vent 2 Terre – février 2017

5

Simulation photographique depuis la RD 92, au droit du site



Etat existant



Etat projet

Projet de création d'un centre de stockage de terres inertes au lieu-dit « les Justices » à Thoury-Férottes (77) – Première approche paysagère – Vent 2 Terre – février 2017

6

Simulation photographique depuis la voie communale, au Sud du site en venant de la RD 219



Etat existant



Etat projet



10, carrefour Charles De Gaulle

94 380 Bonneuil-Sur-Marne

Objet : enquête publique PLU

Mairie de THOURY-FEROTTES

A l'attention de Monsieur le

Commissaire Enquêteur

Place de la Mairie

77 940 THOURY-FEROTTES

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre échange en Mairie de THOURY-FEROTTES le samedi 5 Janvier 2019 lors de votre permanence concernant l'enquête publique de révision du PLU de la commune, je me permets d'apporter à votre connaissance les informations complémentaires suivantes :

- Le projet d'ISDI proposé par DLB correspond aux parcelles N°36, 38, 39, 115, 116, 117 et 118 de la section ZM du cadastre de la commune et représentent une superficie d'environ 32 Ha,
- Les terrains concernés par ce projet d'ISDI n'ont pas les caractéristiques topographiques et pédologiques requises pour être exploités en cultures céréalières ; notons que ces terrains n'ont pas fait l'objet de déclarations PAC depuis une dizaine d'années, date de fin d'exploitation en carrière de ces parcelles,
- Ces 32 Ha de terrain seront remblayés sur une hauteur moyenne de 4m afin de retrouver un modelé paysager proche de la topographie initiale d'avant carrière,
- Les matériaux apportés seront des remblais inertes (terres et pierres) conformes à la réglementation relative aux ISDI et ISDI3+ actuellement en vigueur,
- Les matériaux rocheux qui seront accueillis sur le site seront recyclés sur place (plateforme dédiée) afin d'être réutilisés sur des chantiers locaux,
- La remise en état de la future ISDI est une remise en état agricole et permettra de créer à terme une ferme solaire photovoltaïque.

Ce projet d'ISDI sera bien intégré dans le paysage local, vous trouverez ci-joint les annexes suivantes :

- Lettre du 18 Mai 2017 de demande de modification du PLU,
- Plan de localisation du projet d'ISDI,
- Première ébauche d'Etude paysagère (concernant 25 des 32 Ha concernés).

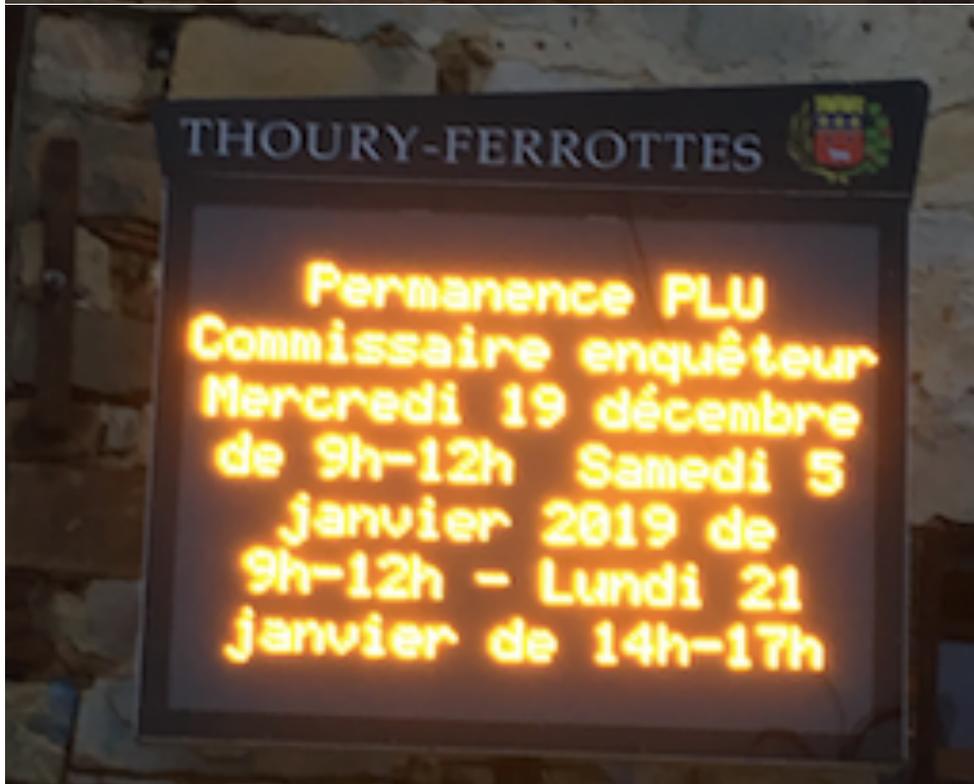
Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements et dans l'attente des suites qui seront données à cette modification du PLU de la commune, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bonneuil-Sur-Marne, le 18 Janvier 2019

Antoine LAMACHE

Responsable Développement DLB

Pièce jointe n°6 affichage panneau lumineux d'information municipale



Pièce jointe n°7 certificat d'affichage

Département de Seine et Marne

Arrondissement de Provins



MAIRIE DE THOURY-FERROTTE
Place de la Mairie
77940 THOURY-FERROTTE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE PLAN LOCAL d’URBANISME

Je soussigné, Yves ROY, Maire de la commune de THOURY-FERROTTE certifie que l’avis au public portant les indications relatives au déroulement de l’enquête publique sur le projet de Plan Local d’Urbanisme prescrit par un arrêté municipal en date du 28 novembre 2018, a été affiché en mairie, et sur tous les panneaux municipaux, dès que ledit arrêté a été pris et ce, jusqu’à la fin de l’enquête, soit le 21 janvier 2019.

Liste des panneaux d’affichage du 19-12-2018 au 21-01-2019 :

Mairie – Bibliothèque – la Planche Colo - Fromentau – Thoury – Bichereau – Les Marais – le Moulin Neuf – Chantemerle.

Fait le 24 janvier 2019

Le Maire

Yves ROY



Téléphone : 01 64 31 94 45

Fax : 01 64 31 95 30

mairie.thoury-ferrottes@orange.fr – www.thoury-ferrottes.fr

PLAN DE THOURY-FERROTTES

Noms des rues :

l'Abattoir (rue de).....	B2
Brandons (rue des).....	B2
Chantemerle (rue de).....	D2
Charbonniers (rue des).....	D3
Charretier (rue).....	B1
Demoiselles (rue des).....	C2
Flagy (rue de).....	A1-D3
Lavoir (rue du).....	B2
Mairie (place de la).....	B2
Moulin (rue du).....	C2
Petite (rue).....	C2
Planche Collot (rue de la).....	B2
Traversière (rue).....	C2
Verdun (rue de).....	D1-D3
Mairie.....	(M)

