URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE Dutertre & Associé(e)s / I. Rivière – S. Letellier

Férolles-Attilly

MAIRIE DE FEROLLES ATTILLY 45 Grande rue 77 150 Tel. : 01 60 02 21 48

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 : Orientations d'aménagements et de programmation

PLU approuvé le 28 mars 2013

3.a AUa SECTEUR DES GRAIMPERIAUX

1 – Présentation générale

Le secteur, d'une surface d'1,1 ha, est situé à l'extrémité Ouest du Bourg de Férolles, dans le prolongement de l'Église Saint Germain. Il fait aujourd'hui parti d'un parc privé, interdit au public.

Il est bordé:

- A l'Ouest par le chemin de la Contrainte et les terres agricoles (vue ci-dessus);

- Au sud par le Chemin des Graimperiaux (vue ci-dessous) et les lotissements de Grand Orme (4) et Chemin du Clos;

A l'Est par le Presbytère (2), l'église Saint Germain (1) (vue ci-dessus), et la Résidence de la Barre (3) (vue ci-dessous) ;

- Au nord, par le Parc du Château de la Barre, dans lequel l'ensemble du secteur AUa s'inscrit.

L'église, située à l'extrémité ouest de l'urbanisation semble tourner le dos au Bourg. Son implantation est atypique et enclavée.

2 - Le contexte environnemental

Le secteur, inscrit dans le Parc du Château de la Barre, est en Espace Boisé Classé.

Comme l'ensemble du bourg, il est situé en zone ZNIEFF de type 2 (carte 2) (Bois Notre Dame, Grosbois et de la Grange de 3 000 ha.) , mais est aussi concerné par une ZNIEFF de type 1 qui couvre le Parc du Château de la Barre d'une surface d'environ 20 ha (carte 1).

Carte 1 / ZNIEFF Type 1

Carte 2 / ZNIEFF Type 2

Ce projet conduit au déclassement d'1 ha de boisé classé. Ce déclassement sera compensé par le classement de nouveaux espaces boisés au sein de la Commune et la préservation du 9/10 du Parc qui sera rétrocédé à la Collectivité.

3 – Objets et orientations de programme

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la Collectivité d'inscrire le Parc du Château de la Barre dans son patrimoine afin de contrôler ce site qui fut par le passé dégradé par la coupe d'arbres remarquables

L'objet de la création de la zone AUa est l'urbanisation de ce site afin:

- De désenclaver l'église et composer un nouvel espace public de qualité,

- De prolonger la Grande rue vers une place publique,

- De créer une vingtaine de logements au sein du Bourg,

- D'urbaniser une séquence du Bourg valorisante,

- De diversifier l'offre et la typologie de logements au sein du bourg,

- D'intégrer le site boisé dans le patrimoine communal afin d'en assurer la pérennité.

Dans la continuité des destinations autorisées dans le Bourg, la zone pourra accueillir des activités libérales, des services.

La future place publique permettra d'animer la place et le bourg, et créera un espace de convivialité et d'échanges au cœur du Bourg. Le Monument aux Morts pourra éventuellement y être implanté, ce qui sera plus valorisant que son emplacement actuel.

En effet, cette opération permet à la Collectivité d'obtenir la propriété des 9/10eme du Parc pour l'urbanisation d'1/10em. Cette urbanisation restera sous sa maîtrise au travers des orientations d'aménagements mais aussi de dispositions futures aux quelles elle s'associera (cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales).

4 – Les orientations du parti général d'aménagement

L'église et l'axe de la Grande Rue sont au cœur du principe de composition et des orientations du parti général d'aménagement.

La valorisation de l'église et la constitution de la place publique détermine ainsi ces orientations.

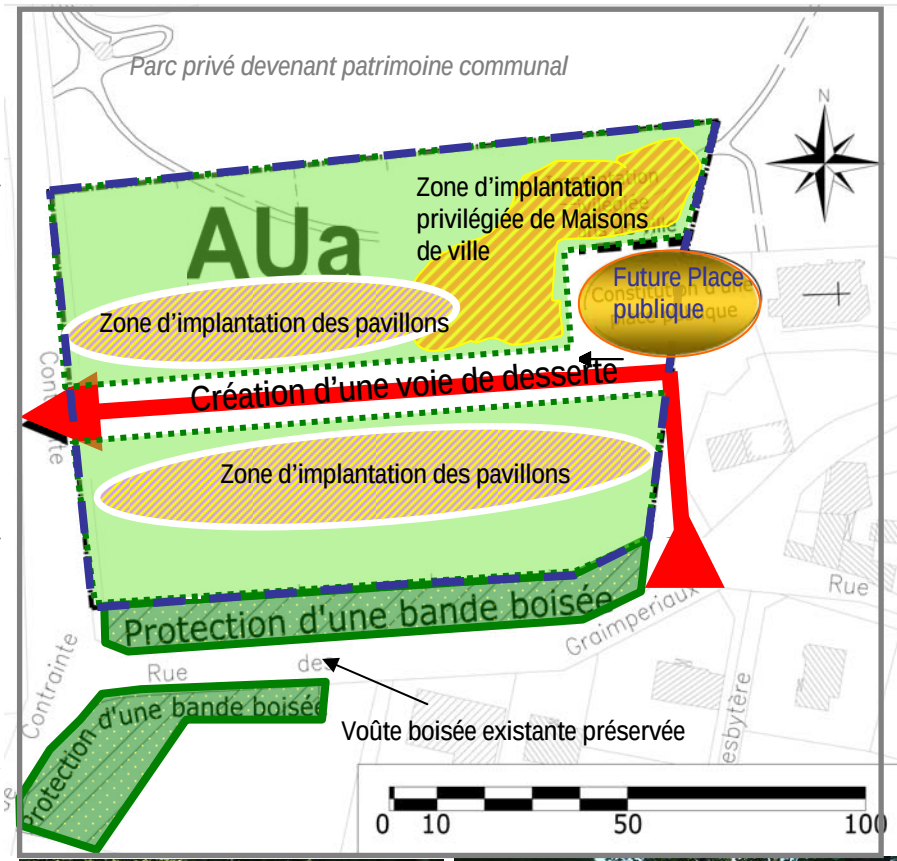
La desserte de l'îlot et des parcelles se réalisera au travers de la création d'une voie dans le prolongement de l'axe de la Grande Rue. Cet axe prolongé constituera un nouvel accès à la trame de cheminements ruraux qui constituent des espaces de promenades appréciés.

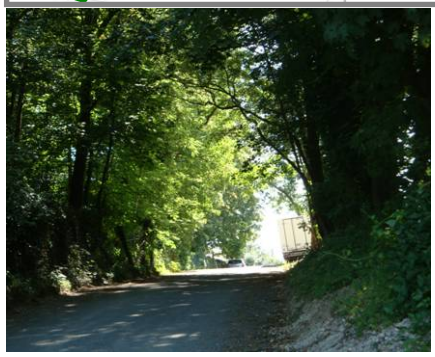
Le gabarit autorisé sera de R+1+c, en continuité du gabarit moyen des constructions du Bourg. Sur la future place publique, un programme de maison de ville, implanté à l'alignement, sera privilégié afin de constituer un front urbain encadrant.

Le stationnement sera réalisé dans les parcelles. Les espaces de stationnement devront être aménagés pour préserver la qualité paysagère des nouveaux espaces publics. Du stationnement public linéaire sera aménagé sur la nouvelle voie.

Afin de préserver les qualités du paysage urbain du Chemin des Graimperiaux et l'environnement des riverains, une bande boisée sera préservée et intégrée dans le foncier communal.

L'urbanisation doit être strictement compatible avec les OAP du présent secteur (pièces écrites et graphiques).





3.b AUb SECTEUR DE L'ORME MAROTO

1 – Présentation générale

Le secteur AU b , aujourd'hui constitué de terres agricoles, est situé au Nord du Bourg de Férolles (1), dans le prolongement de l'urbanisation du Clos Prieur (3) et Clos de la Vigne (plus au nord) réalisés dans les années 70. Il représente environ 20,7 ha . Il est desservi par la voie communale N°3 qui lie la D354 (Direction Ozoir-la-Ferrière) à Férolles Attilly et Lésigny (à l'Ouest via la RD 51 (2)). Il permet ainsi de rejoindre par le Nord la N 4 ou la N 104 par le Nord Ouest ou le Sud Ouest (par Lésigny), sans perturber le fonctionnement du Bourg. La concertation menée avec le CG 77 a permis de définir les modalités de raccordement à la RD 51. Ce secteur viendra participer au déploiement d'une trame de circulations douces au sein du territoire Communal et en liaison avec les communes voisines.

L'urbanisation du secteur est prévue dans la carte de destination générale des différentes parties du Territoire du SDRIF 2008.

Le SCOT arrêté le 22 décembre 2011 a fixé pour objectif la création de 400 logements sur 10 ans sur le territoire de Férolles Attilly et déterminé la cartographie des secteurs de développement de l'habitat. Il reprend sur Férolles le secteur d'urbanisation préférentielle prévue dans le SDRIF 2008. Il a été approuvé le 27 novembre 2012.

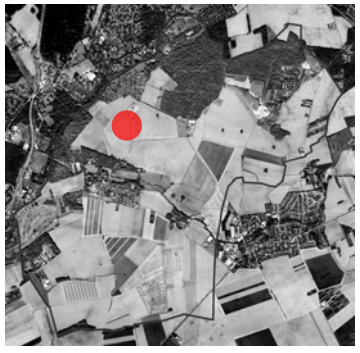
L'urbanisation du secteur est cependant contrainte par les servitudes de la station d'interconnexion de gaz (4) et des canalisations. Différentes contraintes s'imposent pour qu'un projet d'urbanisation soit compatible avec les catégories initiales des emplacements des canalisations, afin de réduire les risques en cas de ruptures.

2 – Objets et orientations de programme

L'objet de ce secteur est de permettre la mise en œuvre d'une urbanisation nouvelle en continuité Sud des Clos existants sur la Commune et de créer environ 400 logements. 10% des logements seront réservés à la création de logements locatifs sociaux. L'ensemble du programme permettra de diversifier l'offre de logements sur la commune qui présente une part trop importante de grands logements individuels. Au moins 10% des logements construits devront être de type F1 à F3, la Commune encourageant vivement le dépassement de ce seuil minimal.

L'objet est par ailleurs de préserver l'identité du bourg ancien et de son urbanisation en préservant une coupure d'urbanisation.

La mise en œuvre de cette coupure a par ailleurs pour objet de préserver la mise en œuvre d'un corridor écologique de direction Est Ouest, permettant d'organiser une continuité des espaces des plateaux agricoles à la vallée du rû de la Ménagerie.



L'urbanisation de ce secteur permet de rapprocher l'urbanisation ancienne du Bourg aux Clos aujourd'hui isolés. Des emplacements réservés sont définis pour permettre la création d'un cheminement piéton cycle du Bourg vers les Clos, en longeant , côté Est la voie communale N°3. Un cheminement qualifiant sera par ailleurs créée au sein de la nouvelle urbanisation pour permettre de rejoindre le Clos Prieur en toute sécurité.

Les contraintes liées à la présence des canalisations de Gaz déterminent pour partie l'implantation et la densité sur le secteur.

Un secteur d'urbanisation compact est proposé au Sud du secteur, loin des canalisations. Il s'organise de part et d'autre d'une nouvelle voie de desserte inscrite dans le prolongement du chemin rural existant et permettant de rejoindre la D 51 et Lésigny (et la N 104). Les constructions seront implantées principalement à l'alignement et proposeront un cadre urbain dense et continu, plus proche d'une urbanisation de bourg, dans ce secteur la hauteur des constructions sera de R+2+C au maximum. Sur le reste de la zone la hauteur maximum sera de R+1+C.

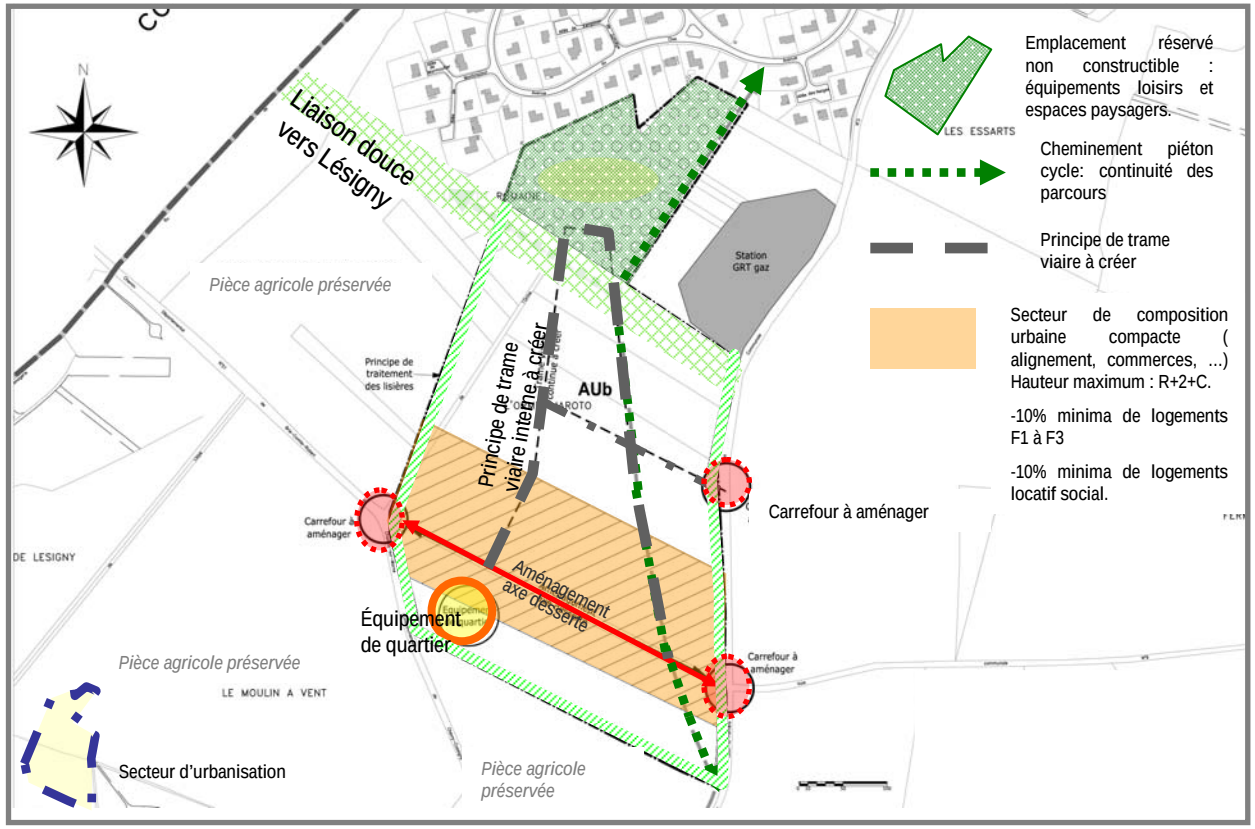
Un équipement public de type groupe scolaire ou centre de loisirs sera créé pour accueillir les nouveaux arrivants et l'ensemble des enfants de la Commune.

Par ailleurs, un espace sera réservé à l'installation en rez de chaussée, d'un commerce de proximité. L'implantation de ce commerce sera proposé au carrefour Ouest, afin de lui offrir une visibilité particulière pour les habitants du Bourg comme des Clos, notamment dans leurs déplacements pendulaires (travail et trajets d'accompagnements pour les enfants).

Le secteur d'urbanisation Nord sera de type pavillonnaire organisé autour d'une voie de desserte qui débouchera sur la N°3 et la nouvelle voie créée.

Au nord du secteur un espace vert sera réservé à l'aménagement d'un espace paysager et d'équipements de loisirs (sportifs, naturels, …)

L'urbanisation doit être strictement compatible avec les OAP du présent secteur (pièces écrites et graphiques).



La présence d'une canalisation de gaz d'orientation Nord Ouest/ Sud Est dans le premier tiers Nord du secteur définit une zone d'inconstructibilité qui se prolonge sur Lésigny : dans cette commune, cette zone est aujourd'hui un espace vert public dans lequel se déploie des liaisons douces. Cette séquence non constructible sur le secteur AUb constituera un espace vert en continuité de Lésigny (en emplacement réservé) susceptible de constituer un corridor écologique. A terme, la mise en œuvre d'une passerelle piéton cycle sur le Rû de la Ménagerie permettrait de réaliser un cheminement sécurisé entre ces deux espaces.

Le traitement des lisières devra assurer l'intégration de cette nouvelle urbanisation avec le paysage agricole. Elle permettra par ailleurs de prolonger la trame arborée de la Plaine et contribuera aux continuités écologiques souhaitées.
Dans la bande de lisière la hauteur des constructions doit être plus basse afin d'assurer l'insertion de l'opération dans le grand paysage.

3.c AUXa SECTEUR FORCILLES

1 – Présentation générale

Le secteur AUXa, de 1,8 ha, est situé au Sud Ouest du territoire communal, dans le hameau de Forcilles, caractérisé par la présence de l'hopitâl privé de Forcilles (1), ancien grand domaine privé du 18e siècle.

Un espace de stationnement visiteurs a été aménagé au sud de la voie.

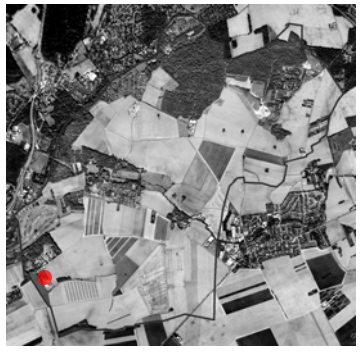
Il correspond à la zone urbanisable NAxb de l'ancien POS: l'emprise a cependant été réduite.

Le secteur accueille par ailleurs de l'habitat sous forme de pavillons, un centre équestre (3) et depuis peu une crèche intercommunale (2).

Le Hameau de Forcilles est situé aux limites du territoire communal de Servon et correspond à une véritable entrée de ville.

Les circulations sont peu sécurisées sur cette séquence de territoire malgré la présence d'équipements publics importants et qualifiants pour la Commune.

Des emplacements réservées ont été crées afin de permettre la mise en œuvre de cheminements piétons cycles sur ce linéaire et notamment de sécuriser l'accès à la clinique.



3 – Objets et orientations de programme

La mise en œuvre d'un secteur AUXa a pour objet :

- de préserver une mixité de fonction dans ce secteur,

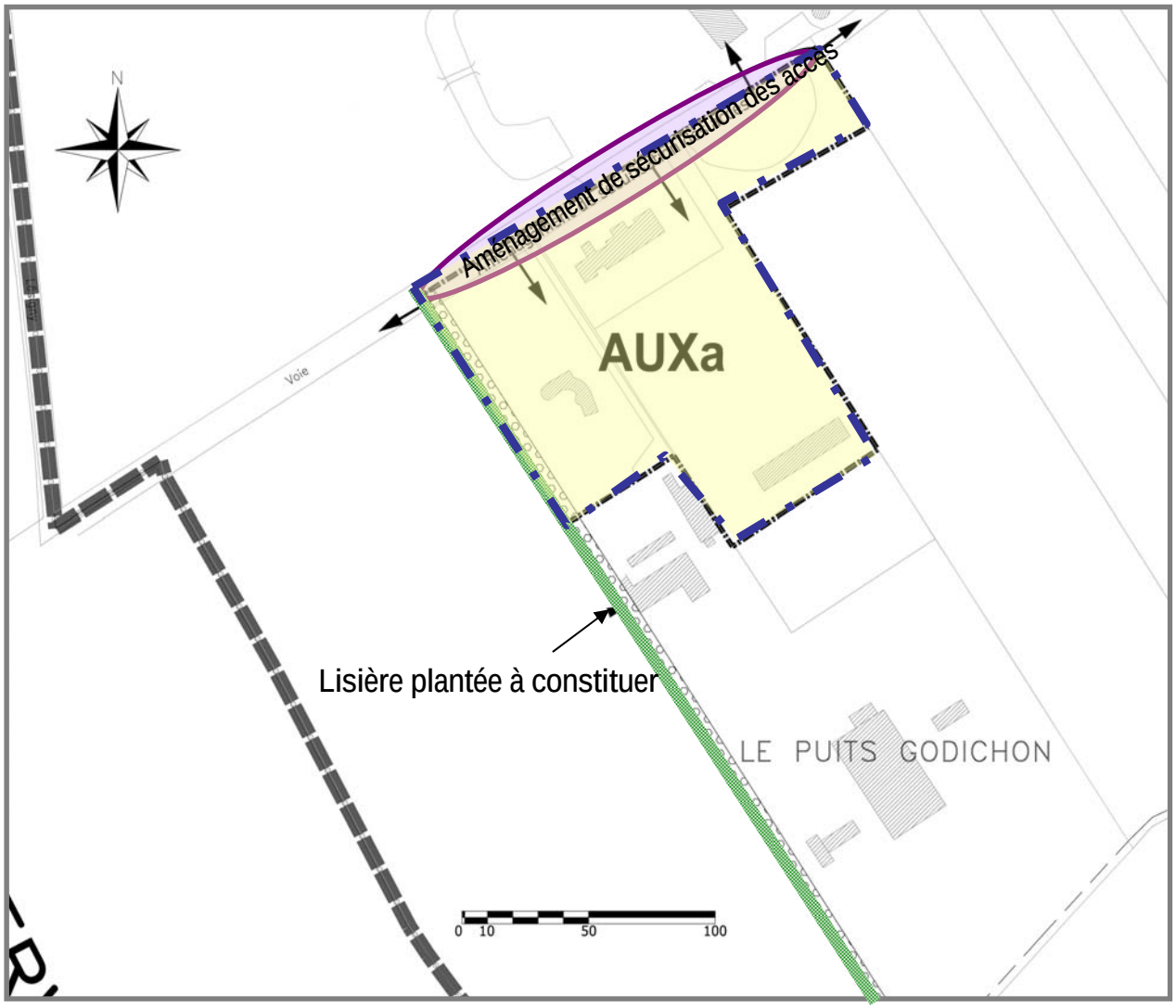
- de sécuriser et qualifier cet espace situé en entrée de territoire et desservant des équipements publics importants de part et d'autres de la voie.

- de valoriser à terme par la qualité des aménagements publics les équipements qui les bordent (caractère patrimonial de la propriété des Forcilles et vocation médicale de la clinique, vocation de la crèche).

4 – Les orientations du parti général d'aménagement

La création de cette zone AUXa sera accompagnée de l'inscription en bordure de la voie de grands linéaires d'emplacements réservés.

Des dispositions paysagères sont prescrites pour valoriser l'entré de ville Sud Ouest par Servon, avec l'obligation de mise en œuvre, sur la frange Sud d'une lisière (haie plantée).



L'urbanisation doit être strictement compatible avec les OAP du présent secteur (pièces écrites et graphiques).

1 – Présentation générale

Le secteur AUXb est situé au Nord Est du territoire communal, sur la RD 351, et à l'entrée du chemin menant au Zoo d'Attilly (1).

Il est caractérisé par la présence d'une ligne aérienne très haute tension.

Il est occupé dans sa partie nord (2) par la présence de dépôts de matériaux et engins du BTP.

Il correspond à une zone NAXa de l'ancien POS.

Il constitue un ensemble aujourd'hui peu valorisant aux abords d'un espace à forte potentialité d'attraction (le Zoo) (3).

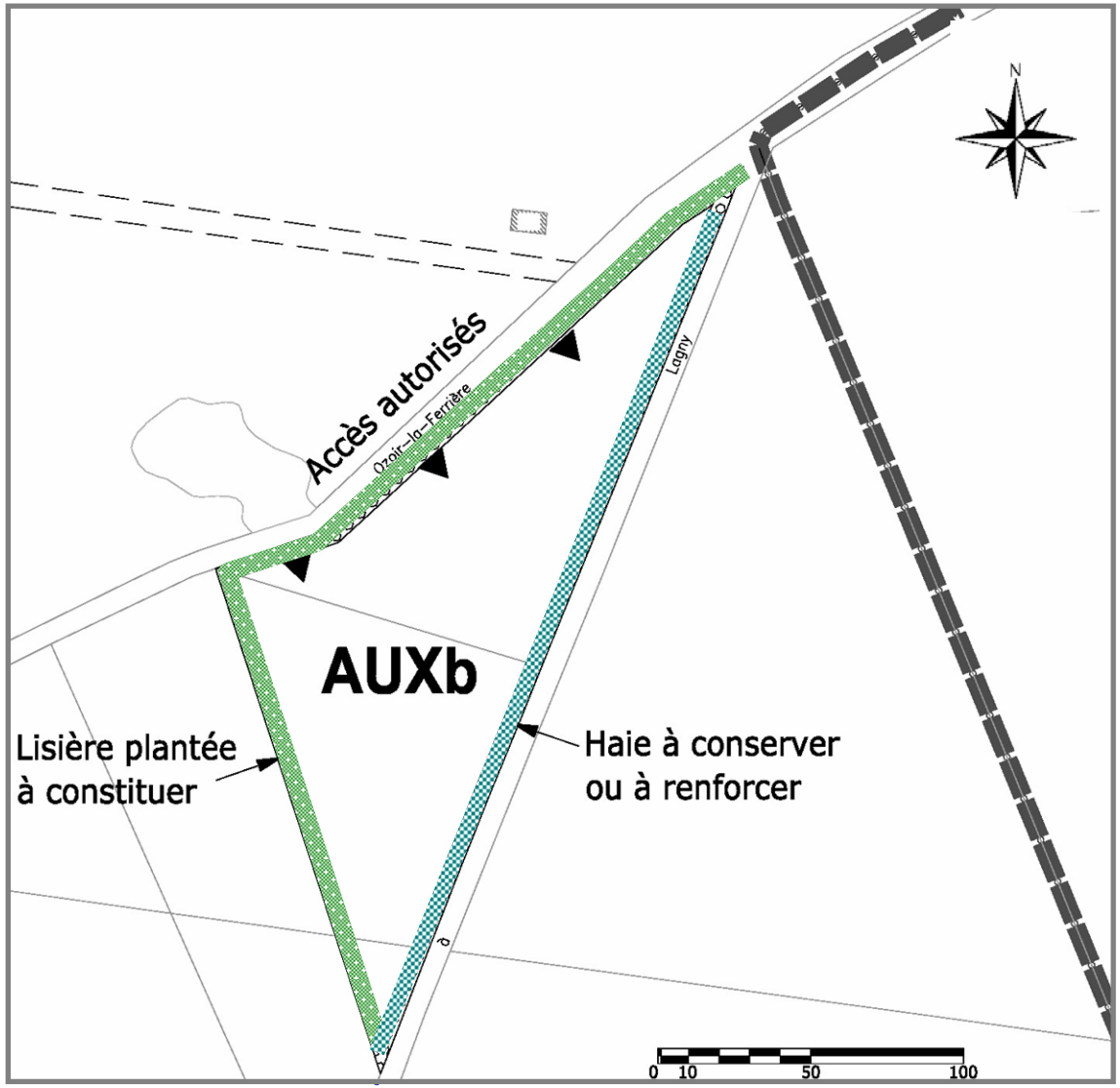
2 – Objets et orientations de programme

Le secteur a pour objet:

- d'accueillir de nouvelles activités, y compris l'hébergement hôtelier en rapport avec le Zoo d'Attilly,

- de préserver les haies existantes et inciter à la mise en œuvre de nouvelles haies afin de valoriser les abords du Zoo.

- d'aménager la gestion des aux pluviales du secteur

Pour des raisons de sécurité, l'accès restera situé sur le Chemin rural d'accès au Zoo.

L'urbanisation doit être strictement compatible avec les OAP du présent secteur (pièces écrites et graphiques).