

Département de l'Essonne
Commune de La Ferté Alais

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LA FERTE-ALAIS

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Du 1er décembre 2018 au 2 janvier 2019

LAURENT DANÉ
Commissaire Enquêteur



Référence E18000139/78

Diffusion :

- Mairie de La Ferté-Alais
- Tribunal administratif de Versailles

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT	1
Généralités	1
L'enquête publique et le Commissaire Enquêteur	1
Objet de l'enquête	2
Présentation de la commune	2
Documents d'urbanisme supra-communaux à prendre en compte.....	3
Conséquences administratives des changements prévus	5
Composition du dossier.....	5
Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
Concertation préalable	5
Désignation du commissaire enquêteur	5
Visite des lieux.....	6
Publicité de l'enquête.....	6
Ouverture des registres d'enquête.....	7
Réunion publique d'information et d'échange.....	7
Prolongation de l'enquête	8
Permanences de l'enquête publique.....	8
Lieu des permanences de l'enquête publique.....	8
Climat de l'enquête	8
Incidents pendant l'enquête	8
Clôture de l'enquête	8
PV de synthèse.....	8
Mémoire en réponse de la mairie de la Ferté Alais.....	8
Analyse des observations	8
Observations du public	8
Avis des personnes publiques associées	13
PARTIE II AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES	14

Cadre général du projet soumis à l'enquête	14
Objectifs du projet.....	14
Déroulement de l'enquête publique	14
Observations du public.....	14
AVIS du Commissaire enquêteur	14
Sur la modification de l'OAP « Georges Heren ».....	14
Sur le classement de bâtiments remarquables	14
Sur le zonage des espaces boisés classés en zone UPc et UPv.....	15
Sur le règlement	16
Conclusions motivées.....	16
ANNEXES	18
Liste des pièces jointes au rapport.....	18
PV de synthèse	18
Mémoire en réponse de la Mairie de la Ferté Alais.....	20

Préambule

Pour la commodité de lecture sur écran, ce rapport est présenté en mode paysage. Il est conseillé de le lire en mode « Plein écran » pour bénéficier de la meilleure qualité de lecture sur écran possible.

Les deux documents Rapport et Conclusions motivées sont indépendants, et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, de lecture et d'archivage.

PARTIE I : RAPPORT

Généralités

L'enquête publique et le Commissaire Enquêteur

Ce paragraphe a pour but de rappeler aux lecteurs non familiers des enquêtes publiques, le contexte des enquêtes publiques et le statut du Commissaire Enquêteur.

Dans un projet ayant un impact sur l'environnement au sens large, après une phase de concertation, lors de laquelle le public a été consulté et a pu émettre des propositions, un projet est élaboré, souvent avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé. Une fois le projet clairement défini et ses enjeux et impacts déterminés par différentes études, le projet est soumis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique. Toute personne ou organisme peut alors exprimer son avis sur le projet. Ces avis sont recueillis et synthétisés par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur est « un citoyen ordinaire » qui a fait acte de candidature pour conduire des enquêtes publiques. Il a été inscrit sur une liste d'aptitude après un entretien par une commission présidée par le Président du tribunal administratif. Il est ensuite désigné pour des enquêtes par le Président du tribunal administratif. Il doit être totalement indépendant du cadre de chaque enquête, et il signe pour chaque enquête, une déclaration dans laquelle il déclare n'avoir aucun intérêt dans le projet. Il n'habite pas sur la commune, n'y possède rien et n'a pas de relations avec les personnes impliquées dans le projet. Le Commissaire Enquêteur est rémunéré comme « collaborateur occasionnel du service public » pour son travail dans le cadre de l'enquête, mais ce n'est pas son activité principale. La

culture générale et la formation continue du Commissaire Enquêteur lui permettent de comprendre le projet et ses enjeux, mais il n'est pas un professionnel du domaine.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur rédige le présent rapport dans un délai d'un mois. Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, écouté toutes les personnes qui sont venues lui exposer leur avis sur le projet, et éventuellement rencontré de sa propre initiative, toute personne qui serait susceptible de lui apporter un éclairage sur le projet, il donne un avis **motivé** sur le projet.

Cet avis peut être favorable, éventuellement assorti de recommandations qu'il lui semble utiles de faire connaître à l'autorité organisatrice de l'enquête et au porteur du projet.

Cet avis peut être favorable, à condition que soient prises en comptes certaines réserves, sur un ou plusieurs points qui lui semblent bloquants pour le bon équilibre du projet. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées, l'avis deviendrait défavorable.

Enfin l'avis peut être défavorable si son utilité publique n'est pas avérée, c'est à dire que les inconvénients pour l'environnement au sens large sont supérieurs aux avantages que la collectivité pourrait retirer du projet. Dans ce cas, un recours contre le projet auprès du tribunal administratif, serait suspensif des travaux, dans l'attente d'une décision exécutoire du Tribunal Administratif.

L'avis du commissaire enquêteur est donc **un avis consultatif** d'une personne totalement indépendante du projet, ayant écouté de nombreux avis du public et qui apporte un éclairage externe aux décisionnaires du projet, qui restent ensuite libres de suivre ou non l'avis du Commissaire enquêteur.

Le présent rapport est publié pendant un an après l'enquête publique, sur le site web de l'autorité organisatrice qui est ici la Mairie de la Ferté Alais

Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Ferté-Alais.

Cette modification concerne :

- Des ajustements dus à l'évolution de la réglementation ;
- Des ajustements justifiés par l'expérience d'utilisation concrète du Plan Local d'Urbanisme ;
- Une modification du plan de zonage concernant des classements en espaces boisés ;
- Une modification de l'OAP n°2 « Georges Heren » ;
- Le classement de bâtiments remarquables.

Le souhait du maître d'ouvrage de l'OAP Georges Heren de déposer rapidement un permis de construire a imposé la réalisation rapide de cette enquête publique, qui rassemble à cette occasion plusieurs autres modifications.

Présentation de la commune

Généralités sur la commune

La Ferté Alais est une commune de 3880 habitants en 2016. Sa population après avoir beaucoup augmenté jusque dans les années 2000 est maintenant légèrement décroissante. Elle est située dans le département de l'Essonne et fait partie de la communauté de communes Val Essonne (CCVE). Il s'agit d'une ville très ancienne remontant à l'an mille, dont les premières traces écrites apparaissent au XIIème siècle. Son nom de « La Ferté » vient de l'ancien château fort et des fortifications de la ville qui barraient la vallée de l'Essonne et protégeaient le gué.

Aujourd'hui, la Ferté Alais reste un pôle commercial de proximité significatif, avec de nombreux petits commerces et restaurants dans le centre-ville.

Environnement naturel

Le territoire de la commune est partagé entre la vallée de l'Essonne, dans laquelle se trouve le centre-ville, et un plateau partiellement urbanisé par des pavillons, majoritairement en sous-bois, et plus loin vers l'est un paysage de grandes cultures céréalières parsemées de petits bois. La commune se situe sur le territoire du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. La vallée de l'Essonne est protégée par une ZNIEF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type II et la partie boisée au nord du plateau par une ZNIEF de type I correspondant à des zones moins étendues.

Ressources

L'activité locale est essentiellement tournée vers les services, les commerces et les transports. Il n'y a pas d'employeur important sur le territoire de la commune. Les emplois disponibles sont un peu plus de 628 à rapporter à 943 actifs résidant sur la commune en 2015 selon l'INSEE. En 2014 seuls 10% à 15% des actifs occupés de la Ferté Alais travaillaient sur la commune.

Le secteur du tourisme est très peu développé et profite peu du Parc Naturel Régional.

Habitat de la Ferté Alais

L'habitat est constitué majoritairement de maisons individuelles, très anciennes dans le centre, puis construites par zones de la fin du XIXème siècle à l'an 2000.

On trouve également quelques logements sociaux plus anciens en collectif et plus récent en individuel, ainsi que quelques petites résidences de quelques étages des années 1960, qui parsèment le centre-ville.

La création architecturale est assez riche avec un certain nombre de pavillons de la belle-époque avec pierres apparentes et modénatures plus ou moins importantes. La plupart sont bien entretenues et bien mises en valeur. Mais j'ai aussi à titre personnel, remarqué un certain nombre de maisons de la seconde moitié du XXème siècle qui présentent intérêt patrimonial évident, qui mériteraient d'être mieux valorisé et protégé.

La zone proche de la gare, est une zone à densifier d'après les recommandations du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF)

Les transports et l'accessibilité

La ville est bien reliée par la route au reste du département. Le RER D s'arrête également avec des fréquences satisfaisantes de 15 minutes, mais un temps total de transport d'une heure un quart jusqu'à Chatelet les Halles et surtout un changement à Juvisy ou Corbeil.

Risques et nuisances

Le long du lit de l'Essonne, la commune est couverte par un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Quelques habitations sont en zone orange (pas de constructions nouvelles, extensions limitées à 20m² au sol).

La Ferté Alais subit également un trafic aérien important, particulièrement dans une configuration atterrissage face à l'est à Orly, mais à une altitude relativement élevée, qui limite le bruit. Les trajectoires des avions passent quelques kilomètres au nord de la commune, qui n'est pas située sur une zone couverte par un Plan d'Exposition au Bruit.

Equipements de la Ferté Alais

La Ferté Alais dispose de deux écoles primaires et un collège. Un autre collège est mitoyen de la commune de la ferté Alais sur la commune de Guigneville. Un lycée professionnel est situé dans la commune voisine de Cerny, mais les autres lycées sont tous situés à plus de 10 kilomètres. La ville possède également un gymnase. La commune se bat actuellement pour conserver l'antenne de la médiathèque départementale qui est un élément culturel important.

Enfin, on terminera cette présentation par le meeting aérien de la Ferté Alais, situé sur la commune voisine de Cerny, qui rassemble chaque année 40.000 spectateurs, avec des présentations en vol d'avions anciens, et qui est reconnu internationalement.

Documents d'urbanisme supra-communaux à prendre en compte

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

La ville de la Ferté Alais est identifiée par le SDRIF comme un pôle de centralité



Figure 1 Carte du SDRIF pour la Ferté Alais : pôles de centralité

La conséquence en est une incitation à privilégier et à densifier les sites mieux desservis par les transports collectifs dans les opérations d'urbanisme.

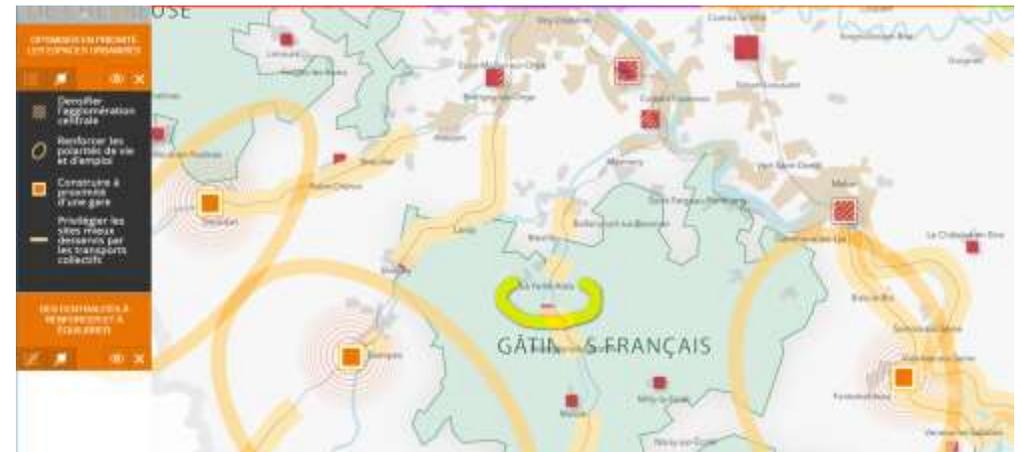


Figure 2 Carte du SDRIF pour la Ferté Alais (surligné en jaune) : zones desservies par les transports collectifs à densifier pour l'habitat.

Enfin d'un point de vue environnement naturel, la Ferté Alais est concernée par une continuité écologique Est-Ouest, une vigilance et une nécessité de gestion par rapport aux crues de l'Essonne et la limite souhaitée de la zone urbanisée de l'Île de France qui passe au nord de la commune et place clairement la Ferté Alais en zone rurale.

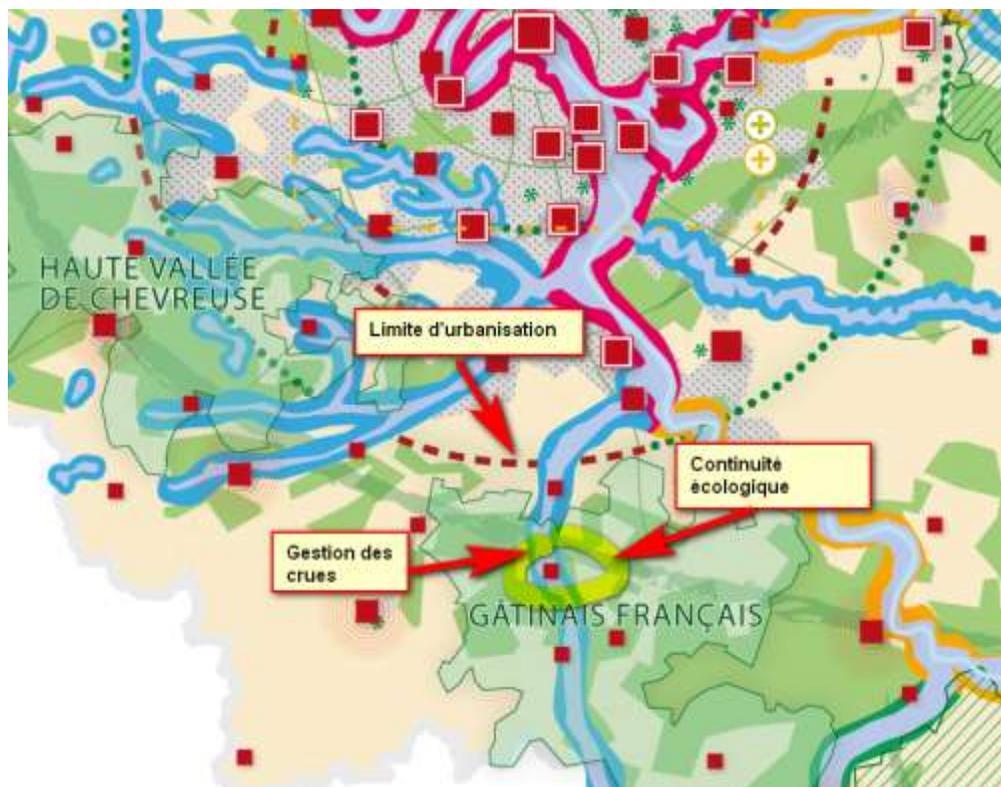


Figure 3 Carte du SDRIF pour la Ferté Alais : Préservation et valorisation de l'espace naturel

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

La ville de la Ferté Alais est également soumise au SCOT de la Communauté de Communes Val d'Essonne, où elle a le statut de pôle urbain principal. Ce SCOT a été approuvé en 2008 et sera revu en 2020.

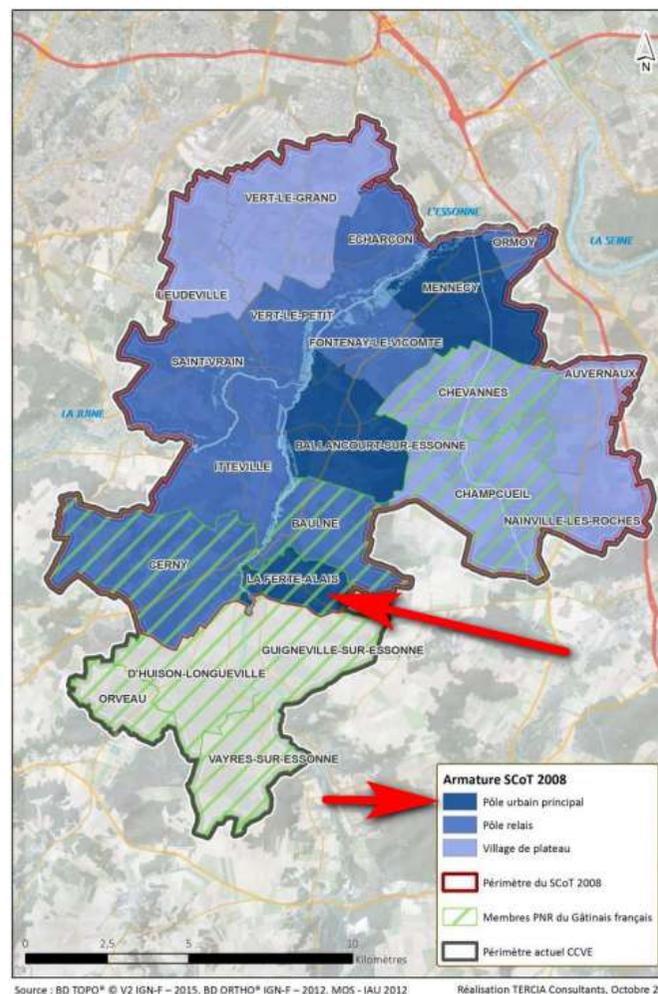


Figure 4 Carte du SCOT Communauté de Communes Val d'Essonne

Les principaux éléments du SCOT concernant la Ferté Alais sont les suivantes :

Armature urbaine du territoire :

- Privilégier le développement du territoire autour des principaux pôles urbains (Menecy, Ballancourt sur Essonne, La Ferté Alais) et des bourgs maillant le territoire ;
- Conforter les pôles relais autour de Menecy (Ormoy, Echarcon, Fontenay-le-Vicomte) et autour de Ballancourt-sur-Essonne (Itteville, Vert-le-Petit, Saint-Vrain) et développer de manière raisonnée les pôles relais autour de La Ferté Alais (Baulne/Cerny) situé dans le Parc Naturel Régional.

La ville de la Ferté Alais perd un peu d'importance dans la Communauté de Communes, la démographie de ses voisins étant plus dynamique.

Charte du Parc naturel régional du Gâtinais français

Je n'ai malheureusement pas trouvé la charte du parc sur leur site web. Ma demande en ligne n'a pas non plus obtenu de réponse.

Conséquences administratives des changements prévus

Classement de bâtiments remarquables

Code de l'urbanisme Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

...

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

A la Ferté Alais, il n'existe pas de permis de démolir, mais la plupart des bâtiments du centre ancien sont dans un périmètre de protection des bâtiments de France concernant l'église.

En résumé, une inscription comme bâtiment remarquable n'impose pas forcément de conserver le bâtiment rigoureusement à l'identique, mais impose au service urbanisme une réflexion avant d'autoriser une modification ou une démolition. Pour la plupart des bâtiments, seule la façade en général plus travaillée est protégée. Pour les parties non décrites dans le chapitre du PLU concernant les bâtiments remarquables, le règlement normal de la zone s'applique.

Composition du dossier

Le dossier a été mis à la disposition du public en Mairie sous forme papier et sous forme numérique sur le site web de la ville.

Le dossier était composé comme suit :

- Avis d'enquête publique
- Notice Modification soumise à enquête publique
- Plan de zonage de La Ferté Alais
- Règlement du PLU
- Annexe au PLU mars 2017
- La palettes des couleurs
- OAP (Opération d'Aménagement Programmée)
- Servitudes

Organisation et déroulement de l'enquête

Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable

Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été nommé par la décision n°E1800139/78 de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 23 octobre 2018

Visite des lieux

J'ai visité la ville en plusieurs fois. Une première visite le jeudi 29 novembre vous visiter la partie haute de la ville et le secteur de l'OAP Georges Héren, une seconde fois sur le secteur de la rue Marcel Delanoy le 8 décembre et enfin dans le centre-ville le 2 janvier.

Publicité de l'enquête

L'enquête publique a fait l'objet d'un affichage règlementaire en plusieurs points de la ville. J'ai remarqué au cours de mes observations, sans que cela soit exhaustif des affichages ;

- Rue Jean-Baptiste Salis
- Rue Gounod
- Sur le panneau de la Mairie



La publicité a également été faite par les insertions légales dans la presse : Le Parisien les 15 novembre et 6 décembre 2018 et dans le Républicain les 15 novembre et 6 décembre 2018.

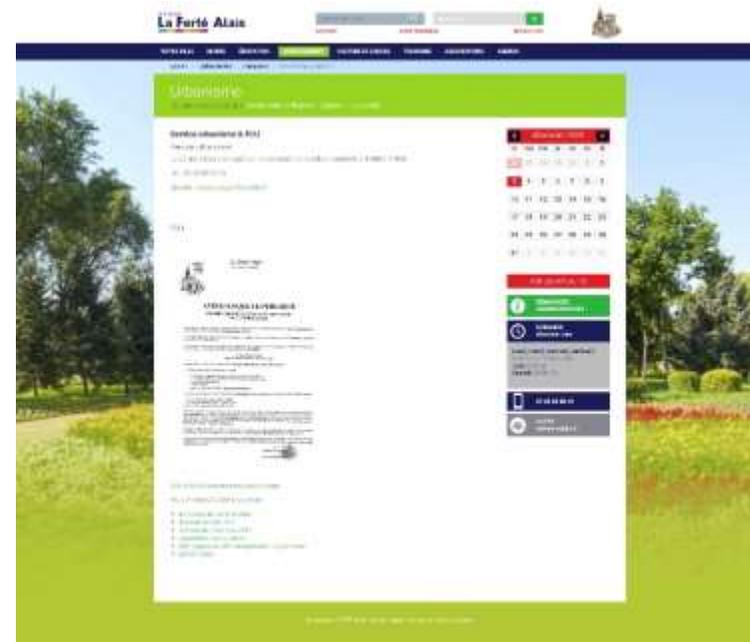


Figure 5 Site web de la mairie de la Ferté Alais indiquant la tenue de l'enquête publique

L'information du public a donc été légale et satisfaisante.

On peut juste regretter qu'un mailing n'ai pas été fait à l'intention des propriétaires de bâtiments remarquables pour les informer plus spécifiquement. Il ne s'agit pas d'une obligation légale, mais cela se fait parfois dans d'autres villes.

Ouverture des registres d'enquête

J'ai signé et paraphé le registre d'enquête lors de la réunion d'échange préalable à l'enquête en mairie de la ferté Alais le 29 novembre 2019 .

Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique d'information et d'échange à l'occasion de cette enquête.

Le dossier était disponible sous forme numérique sur le site web de la mairie à l'adresse <https://www.lafertealais.fr/amenagement/urbanisme/plu>

Prolongation de l'enquête

Compte tenu de la participation modérée du public, et sans demande particulière du public, il ne m'a pas semblé utile de prolonger l'enquête, bien que celle-ci se soit déroulée en partie sur les vacances scolaires.

Permanences de l'enquête publique

3 permanences ont eu lieu à la mairie de la Ferté Alais, aux dates suivantes :

- Le samedi 8 décembre 2018 de 8h30 à 12h00
- Le vendredi 14 décembre 2018 de 14h30 à 17h30
- Le mercredi 2 janvier 2019 de 13h30 à 17h30

Lieu des permanences de l'enquête publique

Les permanences se sont tenues dans la salle principale de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite, et bien adaptée pour recevoir du public.

Climat de l'enquête

Le climat de l'enquête a été bon, avec une participation modérée du public.

Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incidents pendant l'enquête.

Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête le 2 janvier à la fin de la permanence.

PV de synthèse

Le 2 janvier j'ai remis mon PV de synthèse au cours d'une réunion en mairie de la Ferté Alais avec Madame le Maire, Madame Cronier adjointe chargée de l'urbanisme, Madame Jumeau responsable du service urbanisme et Monsieur Cloupet Directeur des services techniques. Le PV est en annexe.

Mémoire en réponse de la mairie de la Ferté Alais

Le 16 janvier j'ai reçu par mail le mémoire en réponse de la Mairie, avec en annexe du message, les réponses fournies à l'association les riverains de la sablière concernant les questions sur l'OAP Heren.

Analyse des observations

Observations du public

Les remarques du public sont en noir, les commentaires puis les classifications du Commissaire enquêteur sont en bleu. Les mél et courriers papier ont été numérotés ensemble sans distinction particulière et agrafés sur le registre d'enquête publique. Lorsque plusieurs personnes sont concernées par la même propriété (couples, famille) je n'ai compté qu'une personne.

Cette enquête publique a généré une participation modérée du public avec seulement **10 personnes qui se sont rendues aux permanences et/ou ont déposé des observations.**

M et Mme Couvignou habitant rue Marcel Delannoy

M Couvignou s'est rendu à la permanence du samedi 8 décembre. Il n'a pas laissé d'observation écrite, mais je me suis longuement entretenu avec lui, et je suis venu visiter son terrain à l'issue de la permanence.

M Couvignou est inquiet du projet de division de la parcelle « 85 au 1 rue Marcel Delannoy car le projet de construction est au sud de son terrain en mitoyenneté et risque de lui enlever beaucoup de lumière.

La remarque de M Couvignou est tout à fait juste. Il ne semble pas encore pour le moment il y avoir de définition arrêtée de l'implantation du projet. Néanmoins, il serait souhaitable, soit de privilégier une construction directement en limite de rue, soit d'envisager une démolition reconstruction sur la parcelle, pour réaliser deux maisons mitoyennes, qui pourront ainsi beaucoup mieux valoriser l'espace et l'ensoleillement.

Philippe et Dominique Gras

Remarque faite auprès du Commissaire enquêteur. Je souhaiterais que les parcelles cadastrées n°692 et 693 soient répertoriées en ENS (espace naturel sensible) au lieu de Espace Boisé Classé. (Classement obtenu par convention avec le département). Le but est que les parcelles bénéficient d'une protection accentuée. Je fournirai la convention de pour étayer ma demande. Peut être que la nouvelle appellation pourrait être « Espace paysager sensible ». Le classement en Espace Naturel Sensible est justifié par la présence sur les parcelles d'orchidées sauvages de 5 espèces rares, du papillon sphinx des vignes et du géranium pourpre.

On est ici dans le cadre d'une « Protection par voie contractuelle » S'il ne semble pas il y avoir d'obligation formelle d'indiquer cette servitude, il semble en effet juste et pratique d'indiquer sur le plan de zonage la présence de cette zone sensible faisant l'objet d'une convention avec le département. Cela facilitera la tâche du lecteur, et permettra de garantir la pérennité de cette zone. Le plan de zonage étant peu dense en informations à cet endroit cela ne devrait pas poser de difficultés techniques.

Il en est de même pour l'Espace Naturel Sensible de la Sablière qui pourrait également être mentionné sur le règlement graphique.

Pierre Mainguy et Camille Brunet

Riverains du boulevard de Presles, nous souhaiterions signaler l'absence d'information récente concernant la réactualisation du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation), promise à la suite des inondations de juin 2016.

Nous souhaiterions également signaler une absence de mise à jour cadastrale (Résidence Adélaïde non signalée). Enfin nous exprimons notre inquiétude quant à d'éventuelles constructions nouvelles sur le boulevard de Presles (coté Essonne), qui seraient susceptibles d'aggraver les conséquences d'une inondation.

La Mairie a répondu que ce sujet était de la compétence de la Préfecture, et que la crue de juin 2016 n'était pas de nature à remettre en question les calculs concernant la crue centennale (celle qui a 1% de chances de se produire chaque année)

M et Mme Michel Bonnefin

Habitants rue Marcel Delannoy au n°10 nous nous inquiétons encore un peu sur la destination donnée à un parcelle de la section AC504 (cimetière) sur laquelle à l'origine devait être construit un immeuble (RdC+2), projet abandonné. A l'époque Mme le Maire nous avait dit verbalement que la parcelle serait remise dans le domaine public et à nouveau rattachée au cimetière à toutes fins d'y faire un local du souvenir ou un funérarium. Conseil nous a été donné de prendre rendez vous en 2019 avec Mme le Maire ou ses services pour en savoir un peu plus.

La Mairie a répondu dans son mémoire en réponse du 16 janvier a indiqué que cette parcelle avait été déclassée par une décision du conseil municipal et que sa nouvelle destination était « cimetière »

M et Mme Chemla 5 rue Prosper Galerne

J'aimerais qu'on m'explique en quoi la maison située au 7 rue Prosper Galerne est moins remarquable que toutes les autres classées bâtiments remarquables dans la même rue 2,3, 4,5. Elle a une toiture en ardoise, est du début du XXème siècle, œil de bœuf...

Deux poids deux mesures ?

Pour quelle raison alors que son terrain était grevé d'un espace paysager dans le projet de PLU précédent, il se retrouve finalement sans espace paysager. Et avec un permis de construire 6 maisons obtenu récemment ?

Nous demandons une nouvelle fois que l'espace paysager qui greve notre terrain soit retiré comme celui de notre voisin.

Le classement en bâtiment remarquable est peu clair, qu'entraîne t'il comme obligation ?

Par ailleurs, la plupart des bâtiments classés sont dans le périmètre des bâtiments de France, donc déjà protégés. Si vous classez des bâtiments remarquables faites le pour tous ceux qui le

sont et non seulement pour certains. Clarifiez les obligations que cela entraîne pour les propriétaires.

Juste une question d'équité.

La Mairie m'a répondu que la maison voisine de celle de M et Mme Bonnefin ne serait pas détruite mais réaménagée en appartements dans le cadre de la restructuration de la propriété comprenant également la construction de maisons individuelles. En revanche, la maison mitoyenne de la maison de M et Mme Bonnefin qui est en très mauvais état sera démolie.

Par souci de protection et d'équité, il serait néanmoins souhaitable que la maison à transformer en appartements, soit également identifiée comme bâtiment remarquable.

Concernant l'espace paysager, la mairie a répondu qu'il était en effet dommage que M et Mme Bonnefin n'aient pas eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de la précédente enquête publique concernant l'élaboration du PLU. Il aurait alors été possible de faire la modification, ce qui n'est légalement pas possible dans le cadre d'une modification de PLU. Il faudra attendre une révision du PLU (c'est-à-dire une refonte complète) pour faire cette modification. En attendant, il semble que cette protection permet néanmoins de densifier le terrain dans le cadre d'une construction nouvelle. La protection de la maison ne concerne que la façade sur rue, l'aile arrière du bâtiment pourrait quant à elle être démolie pour faire place à une nouvelle construction.

Patrice Batoufflet

Message du 17 décembre 2018 à 12:39:37 UTC+1

Merci de votre écoute lors de notre rencontre du vendredi 14 décembre en présence de M Hervé Carré et moi-même.

Comme convenu voici par écrit les termes résumés des points abordés dans le cadre de la future évolution du PLU et notamment la volonté de profiter des opportunités de créer de nouveaux logements :

1) Favoriser la construction dans les parcelles enclavées.

Pour ma part, j'attire votre attention sur la parcelle AC 601. Cette parcelle est accessible uniquement par le sentier municipal qui longe la partie Sud du cimetière.

Les travaux d'aménagement de la rue du jeu de Paume, qui repousse la limite du cimetière, pourraient s'accompagner de dispositions destinées à désenclaver cette parcelle.

2) Créer les conditions d'émergence d'une vision d'ensemble sur certaines zones à potentiel de densification.

L'habitat autour de la rue Marcel Delanoy a été aménagé dans le courant des années 60-70 . La création de cette rue résulte de la volonté de l'époque d'étendre le domaine constructible de La Ferté Alais en transformant une zone de jardins reliés par des sentiers en une zone de terrains constructibles et urbanisés. Les maisons ont été construites en respect des règles de l'époque et du coefficient d'occupation des sols de l'époque.

J'ai connaissance de projets en cours, à différents états d'avancement. Les différents interlocuteurs n'ayant pas nécessairement connaissance des autres projets.

Une concertation locale organisée pour faire émerger des possibilités de projets en respect des intérêts particuliers, et au service de la volonté du PLU d'une meilleure utilisation de l'espace.

Je reste à votre disposition pour tout complément ou précision.

Bien cordialement

Monsieur Batoufflet souhaiterait que sa parcelle AC601 soit désenclavée afin qu'elle devienne utilisable pour une construction et une densification du quartier.

C'est une demande légitime, tout à fait dans le cadre des recommandations du SDRIF puisque nous sommes dans une zone très proche de la gare, pour laquelle une densification doit être recherchée.

Une concertation pourrait être envisagée avec les habitants du quartier pour voir avec eux comment valoriser au mieux l'espace et la valeur financière de leur bien. Il faudrait éviter de multiples opérations isolées et non coordonnées, comme celle qui est envisagée avec la division de la parcelle mitoyenne de celle de M et Mme Couvignou

M Landolfi Courrier du 14 décembre

M Landolfi souhaite diviser son terrain n°AC83 situé au 25 route de Guigneville, pour construire une seconde habitation, reliée à la route par une allée, le long de la construction existante.

Cependant, le règlement stipule qu'en zone Upc les constructions nouvelles ne sont pas autorisées au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la voie publique.

M Landolfi estime que cette contrainte est plus adaptée au coté des numéros pairs qu'au coté des numéros impairs qui sont sur une configuration de terrain à faible pente, contrairement à la forte pente de l'autre coté de la rue.

La demande de M Landolfi semble très légitime, d'autant que la parcelle suivante sur la commune de Guigneville sur Essonne est elle complètement urbanisée avec la présence d'un collège et d'une gendarmerie. La parcelle étant située à 900 mètres de la gare, il reste intéressant de densifier le secteur.

Suite à la présentation de mon PV de synthèse, la mairie de la Ferté Alais m'a apporté la réponse suivante par mél :

« suite à la remarque du public, la zone UPC route de Guigneville, côté impair, fera l'objet d'une modification qui permettra la division parcellaire, la pente des terrains étant douce, contrairement à celle de la zone UPC côté Clos des Manoirs et Route de Guigneville, côté pair ».

Mme Doré

En février 2017 j'ai fait une demande pour la construction d'une VERANDA qui m'a été refusée car la toiture n'était pas végétalisée.

A ce jour les vérandas situées aux vieilles vignes au Tertre et au clos des Manoirs qui ont été construites avant et après février 2017 n'ont pas de toiture végétalisée avec une pente de 35° !

Par la présente, je souhaite renouveler ma demande de VERANDA avec une pente inférieure à 35° et sans toiture végétalisée à savoir avoir une véranda comme l'ensemble des habitants

de la Ferté Alais. J'espère que vous tiendrez compte de cette demande et supprimerez la mention pour les pentes inférieures à 35° « seules les toitures terrasse végétalisées sont autorisées » et oui toutes les vérandas ont une pente inférieure à 35° je n'invente rien : c'est la réalité !

Comptant sur votre compréhension
Cordialement

Mme Doré est très mécontente que des vérandas classiques avec une pente de moins de 35° aient été construites dans son voisinage après que l'interdiction lui ait été signifiée.

Mme Doré m'a précisé qu'elle souhaitait une toiture opaque. Je lui ai donc proposé de réaliser une toiture classique en tuiles à 35° ce qui lui permettrait d'avoir une bien meilleure isolation thermique. Mais cette solution qui conduit à une toiture rejoignant le dessous des appuis de fenêtre du premier étage ne lui convient pas du tout. De même elle ne souhaite pas de toiture terrasse car la végétation obligatoire lui semble source d'entretiens difficiles.

Lors de la présentation de mon PV de synthèse la Mairie m'a fait remarquer que la modification page 8 a justement précisé que la pente entre 35 et 45° ne s'appliquait plus aux vérandas, ce qui solutionne le problème de Mme Doré.

M et Mme Mallet habitant 6 rue Georges Heren

Nous avons attiré l'attention du commissaire enquêteur sur les points suivants qui méritent une attention particulière :

Voirie : élargissement de la rue G. Héren, déplacement des lignes téléphoniques (enterrement et aménagement fibres optiques) électriques, éclairage.

Débit d'eau : 1,1 bar au départ du compteur d'eau alors que 1,3 bars en zone rurale. N'étant plus en zone rurale, quel débit espéré avec l'arrivée de 40 logements sur l'OAP Héren.

Aménagement du virage non défini à ce jour (emprise mairie selon le promoteur) Dans l'OAP, utilisation d'une partie du terrain pour sécuriser ce virage dangereux. Demande d'installation d'un miroir convexe pour la sécurité des utilisateurs.

Bassin de récupération des eaux pluviales non prévu alors qu'exigé par la SNCF pour le terrain voisin de l'OAP Héren au 15/17 rue G. Héren 91590 Baulne

Risque d'écoulement des eaux pluviales et éboulement progressif de la terre suite à l'élargissement de la voirie : création d'un muret préconisé.

M et Mme Mallet souhaitent que la réalisation de l'OAP et l'élargissement de la rue Georges Héren soit l'occasion d'une remise en ordre et aux normes actuelles de tous les réseaux (télécommunication, électrique, éclairage et eau). C'est une demande légitime qui normalement ne devrait pas poser de problèmes si les normes actuelles sont respectées.

Ils pointent également les difficultés du terrain et la proximité des voies SNCF qui se trouvent 12 mètres en contrebas.

Tous ces points seront en effet à évoquer avec le maître d'ouvrage de l'OAP lors du dépôt du permis de construire.



Mme Rousseau propriétaire d'une parcelle boisée

Propriétaire d'une parcelle de bois n°306 au lieu-dit « sous les bois du roi » pour 32a 65ca

A l'occasion du PLU, je souhaiterais connaître le classement de cette parcelle, sa proximité en bordure de route ou de chemin et je me permets de formuler cette requête si cette parcelle de famille pouvait détenir un meilleur classement, voire devenir constructible dans l'avenir, ceci pour moi ou mes enfants. Avec mes remerciements.

J'ai répondu à Mme Rousseau que cela était hautement improbable même lors d'une révision du PLU, dans la mesure où son terrain était situé sur un espace boisé classé, dans une zone ne comportant aucune construction.

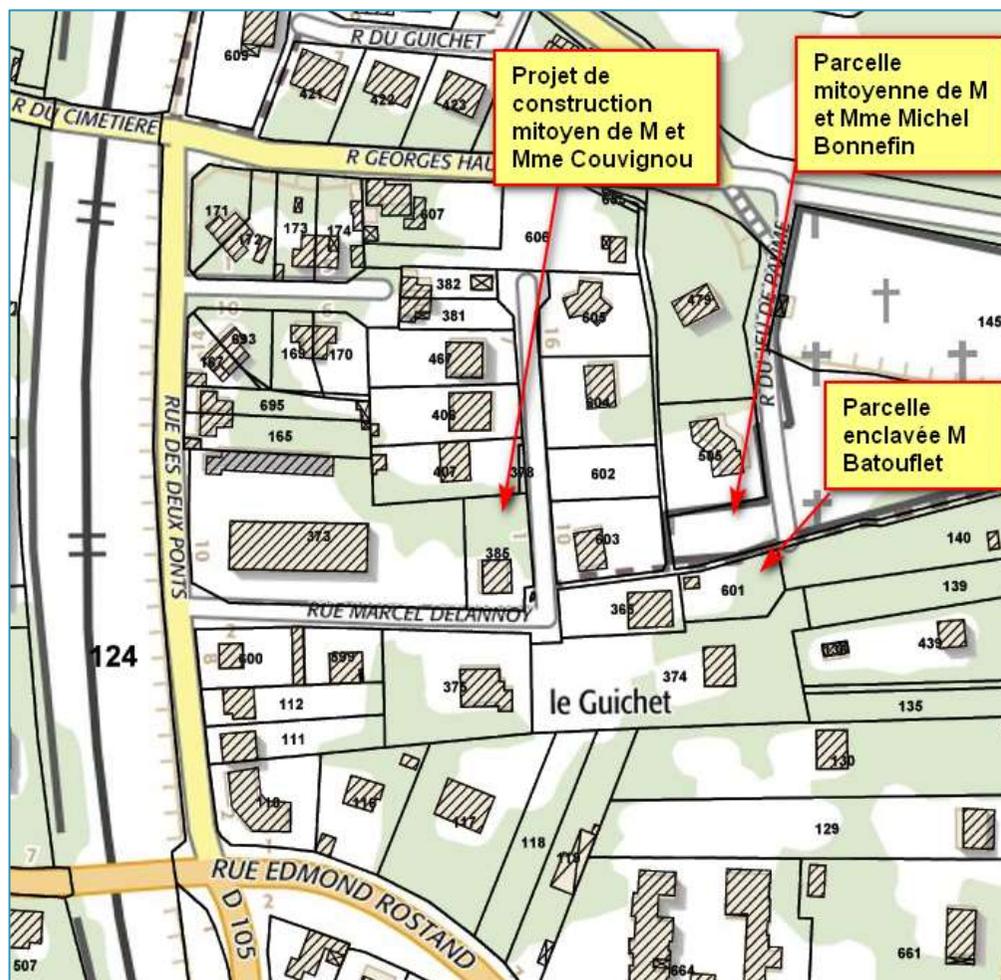


Figure 6 Résumé des remarques autour de la rue Marcel Delannoy

Avis des personnes publiques associées

Il n'y a pas eu d'avis rendu par des personnes publiques associées.

PARTIE II AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES

Cadre général du projet soumis à l'enquête

L'enquête publique concernait la modification n°1 du PLU de la Ferté Alais.

Cette modification concerne :

- Des ajustements dus à l'évolution de la réglementation ;
- Des ajustements justifiés par l'expérience d'utilisation concrète du Plan Local d'Urbanisme ;
- Une modification du plan de zonage concernant des classements en espaces boisés ;
- Une modification de l'OAP n°2 « Georges Heren » ;
- Le classement de bâtiments remarquables.

Objectifs du projet

L'objectif du projet était d'adapter de façon mineure l'OAP Georges Héren pour tenir compte d'une construction à démolir. D'autres modifications ont pour but d'adapter le PLU approuvé en 2015 aux évolutions réglementaires et aux ajustements nécessaires, justifiés par l'expérience du service urbanisme.

La modification du plan de zonage concernant les espaces boisés a pour but de protéger la tenue des terrains en zone UPc et UPv en conservant les arbres qui contribuent à maintenir le terrain en place.

Enfin, élément important qui n'existait pas dans le PLU de 2015, l'ajout d'un chapitre concernant les bâtiments remarquables à protéger a été réalisé.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incidents, avec une participation modérée du public.

Observations du public

Il y a eu 10 observations du public, mais très peu concernant spécifiquement l'objet de l'enquête publique.

AVIS du Commissaire enquêteur

Sur la modification de l'OAP « Georges Heren »

Cette OAP permet de densifier un secteur très proche de la gare de la Ferté Alais. Ceci est conforme aux recommandations du SDRIF. Je n'ai eu qu'une seule observation du public concernant cette OAP. Les personnes rencontrées souhaitent avant tout que cette opération permette de revoir complètement les réseaux et l'aménagement de la rue Georges Heren.

Le choix de démolir la maison sur la parcelle sud est tout à fait logique, celle si étant en mauvais état et ne présentant pas d'intérêt particulier.

La précision sur le fait qu'un seul logement ait un accès direct sur la rue Georges Héren permet de préserver celle-ci.

La réduction de l'espace libre autour de la maison à conserver est en revanche un peu forte pour conserver son charme à cette maison.

Sur le classement de bâtiments remarquables

La Ferté Alais a la chance de disposer d'un patrimoine de maisons du XIXème et début du XXème siècle. Ces bâtiments situés pour l'essentiel en centre-ville doivent faire l'objet d'une protection, face à une pression foncière encore faible, mais qui pourrait se renforcer avec la proximité de la gare.

Il y a eu peu de remarques du public concernant ces bâtiments par rapport à leur nombre.

La plupart des bâtiments ont un intérêt patrimonial qui donne un charme à la ville et pourrait être exploité d'un point de vue touristique. Néanmoins, ce n'est pas forcément parce que les pierres sont apparentes que le bâtiment est remarquable. A titre personnel, il me semble que

les maisons du 10 boulevard Angot, 12 rue de l'hôtel de ville, 12 rue du château ne nécessitent peut-être pas de protection particulière. Pour la maison au 2 Prosper Galerne, ce n'est que la marquise qui nécessite une protection.

D'un point de vue de la mise en page, il conviendrait de rajouter les photos des bâtiments aux numéros 12, 13 et 15 rue du Docteur Amodru. Le n°15 correspond d'ailleurs à la maison de retraite et non à une maison de ville traditionnelle et les numéros de parcelle ne correspondent pas. Au 1 et 2 place de la Libération la même maison est citée deux fois alors qu'elle occupe la même parcelle et au 7 place du marché, la maison apparaît deux fois. Enfin, il serait souhaitable de classer également la maison du 7 rue Prosper Galerne qui doit être conservée et réhabilitée.

Si la Ferté Alais possède un beau patrimoine de maisons qui seront maintenant classées remarquables, j'ai remarqué au cours de mes promenades de découverte dans la ville, tout un ensemble de maisons plus récentes du XXème siècle de 1930 à 1980 également tout à fait représentatives de leur époque et qui mériteraient d'être protégées. Le type de protection n'est peut-être pas forcément facile à déterminer juridiquement : Architecture du XXème siècle ou Architecture contemporaine remarquable, sont des dénominations peut être possibles.

Les photos suivantes ont été prises avenue Mistral qui regroupe plusieurs bâtiments intéressants.



Enfin cette dernière maison rue Marcel Delannoy est également très représentative des années 60. En état moyen, il serait dommage qu'elle soit démolie alors qu'elle pourrait être facilement agrandie sur son côté droit sans dénaturer son architecture.



En résumé, la démarche de classement des bâtiments remarquables de la Ferté Alais est une initiative tout à fait intéressante, mais qui mériterait d'être affinée pour les bâtiments de plus de 100 ans. Il faudrait trouver le mode de protection adapté au patrimoine du XXème siècle qui doit être lui aussi protégé pour en conserver ses témoins les plus représentatifs.

Sur le zonage des espaces boisés classés en zone UPc et UPv

La modification du PLU a rajouté de nombreux petits espaces boisés classés. Il s'agit de maintenir un terrain assez meuble grâce aux arbres existants. L'essentiel les terrains étant

ANNEXES

Liste des pièces jointes au rapport

- PV de synthèse
- Mémoire en réponse par mail de la Mairie de la Ferté Alais

PV de synthèse

Département de l'Essonne
Commune de Longjumeau

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FERTE ALAIS

Référence N° E18000139/78

du samedi 8 décembre 2018
au mercredi 2 janvier 2019 inclus

PV DE SYNTHESE

Montigny le Bretonneux le 10 janvier 2019

Laurent DANÉ Commissaire Enquêteur

Cette enquête concernait des modifications mineures du PLU de la Ferté Alais

- Des ajustements réglementaires ;
- Une modification du plan de zonage concernant des classements en espaces boisés ;
- Une modification de l'OAP n°2 « Heren » ;
- Le classement de bâtiments remarquables.

Cette enquête publique a généré une participation modérée du public avec seulement 10 personnes qui se sont rendues aux permanences et/ou ont déposé des observations.

Il n'y a pas eu d'incidents particuliers.

Une contribution a été déposée par messagerie, huit par écrit et une personne n'a pas déposé d'observation écrite après m'avoir expliqué oralement son problème.

Une seule observation porte sur l'OAP Georges Heren, et concerne essentiellement des points d'attention sur la voirie de la rue Georges Heren qui doit être améliorée, et des questions concernant les eaux pluviales.

Trois observations concernent la rue Marcel Delannoy ou les environs immédiats. Cette zone proche de la gare commence à susciter des souhaits de densification qu'il pourrait être intéressant de structurer.

Concernant les bâtiments remarquables, seules deux maisons ont fait l'objet de questions ou observations. Une personne remarque une disparité de traitement entre sa maison et la maison voisine promise à la démolition. Les propriétaires ne semblent pas avoir été touchés par les informations sur le classement, car j'ai eu très peu de questions à ce sujet.

Enfin une autre observation concerne **l'absence de réactualisation di Plan de Prévention des Risques d'Inondation.**

Mes questions sont les suivantes :

- Quelles sont les implications concrètes du classement en bâtiment remarquable pour les propriétaires ? Y a-t-il un permis de démolir sur la commune ?
- Le classement des bâtiments remarquables est exclusivement centré sur des bâtiments qui semblent antérieurs à 1914. Pourquoi des bâtiments plus récents emblématiques d'une époque 1960 et 1970 en particulier, n'ont-ils pas été protégés ?

Mémoire en réponse de la Mairie de la Ferté Alais

REPONSE SYNTHESE ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION DU PLU LA FERTE ALAIS

Expéditeur : Service urbanisme (urbanisme@lafertealais.fr)

À : laurent.dane@yahoo.fr

Cc : mapiere@lafertealais.fr; camille.cronier@gmail.com; dst@lafertealais.fr

Date : mercredi 16 janvier 2019 16:48 CET

Bonjour Monsieur DANÉ,

Pour faire suite à la synthèse de l'enquête publique que vous avez présenté le lundi 14 janvier 2019, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les réponses apportées par la commune.

1/ Observation portée sur l'OAP Georges Heren

Vous trouverez en pièce jointe (demande d'informations) le mail de réponse, en date du 7 janvier 2019, apporté à Mme MALLET.

2/ Observation concernant la rue Marcel DELANNOY

pour les projets de densification, notamment les parcelles AC140 et 504 rue du Jeu de Paume, Madame le Maire a reçu en mairie à plusieurs reprises les riverains :

- 03/03/2017 et 10/03/2017 : Mmes Blachère, Delamarre, M et Mme BATOUFFLET et M BONNEFON / présentation des projets sur les parcelles 140 et 504

- 04/04/2017 et 07/04/2017 : M BATOUFFLET, Mme BLACHERE et son fils, M BONNEFON

A la suite de ces réunions de travail, il a été décidé de ne plus construire la parcelle AC504, propriété privée de la ville et de la retirer de la vente.

Elle a été déclassée lors d'un conseil municipal par une délibération qui lui a donné la destination de « cimetière » (voir en pièce jointe).

3/ Observation concernant les bâtiments remarquables

Concernant la remarque et l'affirmation de M. CHEMLA quant à la bâtisse qui se trouve sur la parcelle voisine de la sienne où un PC a été accordé, elle ne sera pas détruite. Elle sera réhabilitée en 3 logements.

4/ Observation concernant l'absence de réactualisation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Ce dossier dépend de la Préfecture qui travaille avec le SIARCE (Syndicat des Eaux) pour notre secteur.

Lors des réunions qu'il y a eu en préfecture en 2016 et 2017, suite aux inondations de mai/juin 2016, Mme la Préfète avait signifié qu'il n'y aurait pas de modification du Plan.

Cette réactualisation n'est pas de la compétence communale mais préfectorale.

5/ Réponses à vos questions

Sur le secteur où les bâtisses remarquables ont été identifiées, un permis de démolir est obligatoire car soumis aux Architectes des Bâtiments de France.

Par expérience et vu sur d'autres communes, les Bâtiments de France ne considèrent pas comme bâtisse remarquable les bâtiments des années 1900-1970

Cordialement.

Francine JUMEAU

Service Urbanisme

Mairie de La Ferté-Alais

5,rue des Fillettes

91500 LA FERTÉ ALAIS

Tél: 01.69.90.88.43

urbanisme@lafertealais.fr

Bonjour Madame,

Vous trouverez en bleu les réponses que la commune peut vous apporter à ce jour.

Je vous adresse mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Cordialement.

Francine JUMEAU

Service Urbanisme

Mairie de La Ferté-Alais

5,rue des Fillettes

91500 LA FERTÉ ALAIS

Tél: 01.69.90.88.43

urbanisme@lafertealais.fr

De : Christine Mallet <c@mallet.eu>
 Envoyé : mercredi 2 janvier 2019 15:40
 À : urbanisme@lafertealais.fr
 Cc : nicolas.bonnet91@gmail.com
 Objet : RE: DEMANDE D'INFORMATIONS

Bonjour Mme JUMEAU,

Nous nous permettons de revenir vers vous pour savoir si vous avez pu obtenir des réponses sur les sujets ci-dessous suite à notre rendez-vous du 16 novembre dernier.

Dans l'attente de vous lire,

Bien cordialement

Christine MALLET

Secrétaire

Association LES RIVERAINS DE LA SABLIERE

Bonne et heureuse année.

De : Christine Mallet [<mailto:c@mallet.eu>]
 Envoyé : dimanche 25 novembre 2018 17:52
 À : 'urbanisme@lafertealais.fr' <urbanisme@lafertealais.fr>
 Cc : "nicolas.bonnet91@gmail.com" (<nicolas.bonnet91@gmail.com>); <nicolas.bonnet91@gmail.com>
 Objet : DEMANDE D'INFORMATIONS
 Importance : Haute

Bonjour Mme JUMEAU,

Nous revenons vers vous suite à notre entretien du 16 novembre dernier.

Vous avez eu la gentillesse de nous proposer de consulter vos différents contacts du service Voirie et du SIARCE sur des sujets qui nous préoccupent particulièrement et de nous faire un retour sous 15 jours des réponses obtenues.

Ces sujets sont les suivants :

VOIRIE RUE GEORGES HEREN :

Un élargissement de la voirie est-il prévu par la Mairie dans la rue Georges Heren sur la longueur des numéros 2 à 12 rue Georges Heren ? L'élargissement est bien prévu et pris en compte par

l'aménageur

A moins que cette emprise soit prise sur la surface sur le terrain à construire ? Des trottoirs sont-ils prévus de part et d'autre de la rue le long de l'OAP HEREN ? La commune n'a pas prévu l'aménagement de trottoirs.

Dans ce cas, qu'advient-il des poteaux en bois (lignes téléphoniques) ? cela est en discussion avec l'aménageur.

DEBIT D'EAU :

Problématique du débit d'eau limité et constaté à 1,3 bar pour les constructions existantes du 2 au 12 rue Georges Heren.

Mme le Maire nous a indiqué en son temps que c'était le minimum obligatoire à fournir.

Le projet de construction d'une quarantaine de logements en complément des maisons individuelles existantes sur ce périmètre (OAP HEREN) ne va-t-il pas impacter ce débit d'eau déjà faible ? Une étude a-t-elle été réalisée sur ce point ?

Avant la délivrance du permis de construire, une étude sera réalisée en concertation avec le SIARCE, la Commune et l'aménageur.

DEMANDE D'INSTALLATION D'UN MIROIR CONVEXE dans l'angle de la rue Georges Heren en prévention d'accidents automobiles et de personnes.

Nous constatons depuis la rentrée scolaire du mois de septembre, le passage de l'autocar scolaire de Baulne (50 personnes) au lieu du minibus utilisé les années précédentes.

Il n'est pas rare de se trouver en face à face avec ce bus qui occupe alors la totalité du virage pour manœuvrer, quand bien même nous sommes vigilants en tant qu'utilisateurs réguliers de ce passage. Que dire des personnes qui ne connaissent pas les lieux, qui roulent à des vitesses excessives et n'ont aucune visibilité sur la circulation en contre sens !

Par ailleurs, par le passé, plusieurs accidents ont eu lieu dans ce virage n'occasionnant heureusement que des dégâts matériels sur les véhicules concernés. Ils nous semblent temps mettre en place un **miroir convexe rectangle avec réflecteurs 40 x 60 cm** (proposition de modèle en pièce jointe) pour prévenir un éventuel accident de personnes ou de circulation dans ce virage sans visibilité. Nous espérons que Mme le Maire sera favorable à une telle installation. Une visite sur le terrain sera organisée en ce début d'année avec la Police Municipale et le Directeur des Services Techniques pour voir les faisabilités.

En complément de ces demandes, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe un extrait de la délibération d'un récent conseil municipal.

Pouvez-vous nous indiquer quelles sont les modifications portant sur les adaptations de l'OAP HEREN dont il est fait mention dans la délibération ? A défaut, quels documents sont consultables en mairie ou sur le site officiel de la mairie pour répondre à nos interrogations ? L'enquête publique s'est terminée le 2 janvier dernier. La commune attend le rapport du commissaire enquêteur.

Les seules modifications demandées sont :

- La conservation de la maison qui se situe sur la parcelle AC 596.
- Un seul logement individuel pourra avoir un accès par la rue Georges Héren

Vous souhaitant bonne réception de ce mail,

SYNTHESE ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION PLU LA FERTE ALAIS

Expéditeur : Service urbanisme (urbanisme@lafertealais.fr)

À : laurent.dane@yahoo.fr

Cc : mapiere@lafertealais.fr, camille.cronier@gmail.com

Date : jeudi 17 janvier 2019 08:59 CET

Bonjour Monsieur DANÉ,

Dans la réponse à la synthèse j'ai omis de vous transmettre l'information suivante :

« suite à la remarque du public, la zone UPC route de Guigneville, côté impair, fera l'objet d'une modification qui permettra la division parcellaire, la pente des terrains étant douce, contrairement à celle de la zone UPC côté Clos des Manoirs et Route de Guigneville, côté pair ».

Je vous remercie de bien vouloir en tenir compte lors de votre synthèse.

Cordialement.

Francine JUMEAU

Service Urbanisme

Mairie de La Ferté-Alais

5,rue des Fillettes

91500 LA FERTÉ ALAIS

Tél: 01.69.90.88.43

urbanisme@lafertealais.fr