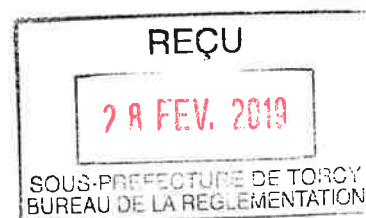
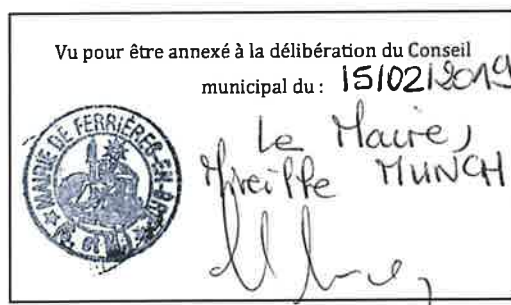


Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Plan local d'urbanisme Ferrières-en-Brie



1.3 Justifications



Verdi Ingénierie

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

A. Sommaire

I. Les besoins et les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace	6
Synthèse du diagnostic, prévisions et besoins	6
Besoins en logements et en équipements.....	10
Potentiel de création de logements dans l'espace urbanisé	12
Lieux à protéger et contraintes à intégrer	13
II. Les documents s'imposant en termes de compatibilité et de prise en compte.....	14
Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	
14	
Le schéma directeur de la région Ile-de-France	16
Le plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.....	32
Le programme local de l'habitat.....	34
Objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)	34
Les logements sociaux.....	35
L'accueil des gens du voyage	36
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	36
Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.....	39
Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France	40
Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable (SNDD).....	42
Protocole de Kyoto et plan climat national.....	46
Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action urbanisme	48
III. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces	51

IV. Choix retenus pour établir le PADD	52
AXE 1 : Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Ferrières-en-Brie	53
AXE 2 : Le développement des interactions économiques à l'échelle communale et intercommunale.....	56
AXE 3 : La préservation du cadre de vie des ferriérois et l'affirmation du caractère rural de la commune	59
V. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	63
VI. Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles.....	71
VII. Les dispositions du règlement applicables dans chacune des zones	73
Protection de l'environnement, du paysage, sécurité et hygiène, des objectifs applicables à l'ensemble du territoire communal, avec de faibles distinctions.....	73
Réponse au besoin en logements et en stationnements, développement des activités et des équipements, des objectifs applicables de façon très différenciée selon les zones	77
VIII. Les espaces boisés classés.....	99
IX. Les sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique	101
X. Les éléments remarquables du paysage	104
XI. Les emplacements réservés	109
XII. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation	111
XIII. Description des principales incidences du PLU sur l'environnement.....	116
Le paysage, les espaces naturels et agricoles	116
Sur la ressource en eau et l'assainissement	119
Sur les risques.....	121
Le risque inondation est très faible sur la commune. Les risques sont plus élevés le long des rus présents sur la commune. Aucune densification n'est prévue le long de ces rus limitant ainsi l'exposition de population à ce risque.	122
Les risques liés au retrait-gonflement des argiles	122
Les risques industriels	122

Sur la pollution atmosphérique / qualité de l'air	124
Sur le bruit	125
Sur les enjeux de préservation des continuités écologiques et des zones humides.....	126
Les milieux naturels	127
Espaces protégés au titre du patrimoine naturel	129
Présentation des zones impactées.....	131
Création d'une zone d'activités économiques.....	132
Un contexte favorable au développement économique	133
Le site d'implantation potentiel d'extension urbaine.....	138
La compatibilité du projet avec le SDRIF.....	141
La compatibilité du projet avec le SRCE	145

I. LES BESOINS ET LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Synthèse du diagnostic, prévisions et besoins

Thème	Atouts /faiblesses	Enjeux
Géographie	Commune à l'interface de la zone urbanisée et des espaces ruraux de l'Est de la métropole parisienne.	Conserver le caractère rural du Sud de la commune.
Démographie et logements	Ferrières-en-Brie connaît une évolution positive de sa population : + 165 habitants entre 2006 et 2011. Ferrières-en-Brie est une commune familiale. Le phénomène de décohabitation est visible à l'échelle de la commune : en 1975, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 3.1, contre 2.6 en 2011. On remarque une tendance au vieillissement de la population entre 2006 et 2011.	Permettre le parcours résidentiel et le maintien de la population au sein de la commune. Maintenir le caractère familial de la commune par une offre de logement adaptée. Tenir compte du vieillissement de la population et du départ des 45 à 59 ans dans les typologies de logements.
Économie	Le nombre d'emplois dans la zone a considérablement augmenté entre 2006 et 2011. Le nombre d'actifs résidant sur le territoire augmente entre 2006 (1 147 actifs) et 2011 (1 216 actifs). 85,2% des actifs quittent la commune	Maintenir et développer l'attractivité économique et en emplois de Ferrières-en-Brie. Maintenir et développer l'offre en commerces et en services à destination d'une clientèle résidentielle mais

Thème	Atouts /faiblesses	Enjeux
	pour se rendre sur leur lieu de travail dont 44,6% se rendent dans une commune située dans un autre département. On observe alors de nombreux déplacements domicile-travail. Deux pôles commerciaux : au Nord du territoire et dans le centre historique (déclin observé dans le centre historique).	également à destination des personnes travaillant dans la zone d'activités de la commune. Favoriser une complémentarité entre l'offre en commerces et services de la zone d'activités située au nord de la commune et celle du centre-ville.
Patrimoine bâti et paysager	Deux grandes entités paysagères de Ferrières-en-Brie: au Nord, un paysage urbain et au Sud, un paysage plus naturel. Présence de jardins familiaux Le traitement des espaces urbains et naturels est parfois peu traité. On relève sur la commune des monuments historiques inscrits ou classés et de nombreux bâtiments identitaires pour la commune.	Renforcer le traitement des zones de connexion entre les espaces urbains et les espaces naturels. Conserver et développer les jardins familiaux. Préserver le patrimoine bâti, marqueur de l'identité communale. Tenir compte des périmètres de protection des monuments historiques dans les nouveaux projets urbains.
Les déplacements	La commune de Ferrières-en-Brie bénéficie d'une bonne accessibilité, notamment grâce à l'autoroute A4. La desserte interne de la commune s'effectue essentiellement par la D35, qui traverse la commune du Nord au Sud. On relève une utilisation importante de automobile : en 2011, seulement 8 % des ménages n'ont pas de voiture, 47 % en ont une, 45 % en ont 2 ou plus. Les gares les plus proches se situent à	Favoriser l'utilisation des transports en commun et les trajets vers les gares ferroviaires. Tenir compte de la desserte des transports dans la réflexion des zones d'urbanisation. Intégrer l'impact du projet du Grand Paris.

Thème	Atouts /faiblesses	Enjeux
	Bussy-Saint-Georges (RER A) et à Lagny-sur-Marne (gare SNCF). Le réseau de bus permet de relier la commune aux différentes gares.	

INTERPRETATION DES BESOINS

Thème	Enjeux	Interprétation des besoins
Géographie	Conserver le caractère rural du Sud de la commune.	Protéger les espaces boisés, les espaces agricoles et naturels du territoire. Préserver le patrimoine naturel identitaire de la commune.
Démographie et logements	Permettre le parcours résidentiel et le maintien de la population au sein de la commune. Maintenir le caractère familial de la commune par une offre de logement adaptée. Tenir compte du vieillissement de la population et du départ des 45 à 59 ans dans les typologies de logements.	Diversifier le parc de logements. Développer le parc de logements en cohérence avec les besoins identifiés.
Économie	Maintenir et développer l'attractivité économique et en emplois de Ferrières-en-Brie. Maintenir et développer l'offre en commerces et en services à destination d'une clientèle résidentielle mais également à destination des personnes travaillant dans la zone d'activités de la	Soutenir les activités existantes sur le territoire. Accompagner le développement et l'installation de nouvelles activités sur le territoire. Ouvrir de nouveaux espaces destinés à accueillir de nouvelles activités.

Thème	Enjeux	Interprétation des besoins
	commune. Favoriser une complémentarité entre l'offre en commerces et services de la zone d'activités située au nord de la commune et celle du centre-ville.	
Patrimoine bâti et paysager	Renforcer le traitement des zones de connexion entre les espaces urbains et les espaces naturels. Conserver et développer les jardins familiaux. Préserver le patrimoine bâti, marqueur de l'identité communale. Tenir compte des périmètres de protection des monuments historiques dans les nouveaux projets urbains.	Protéger le patrimoine bâti de la commune Protéger les lisières des espaces naturels Intégrer les servitudes d'utilités publiques aux projets envisagés sur la commune.
Les déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun et les trajets vers les gares ferroviaires. Tenir compte de la desserte des transports dans la réflexion des zones d'urbanisation. Sécuriser la rue de la Brosse. Intégrer l'impact du projet du Grand Paris.	Favoriser les déplacements doux sur le territoire. Favoriser des connexions vers les transports en commun. Elargir la rue de la Brosse pour assurer la sécurité des usagers et des riverains.

Besoins en logements et en équipements

Les besoins en logements

Les scénarios de développement démographique

Le tableau ci-dessous représente différentes évolutions de population selon 2 hypothèses à l'horizon 2030 :

1. **Une hypothèse de stabilité de la population** au regard du point mort, c'est-à-dire une **croissance démographique = 0**.
2. **Une hypothèse de croissance** démographique au regard des **disponibilités foncières identifiées** dans le tissu urbain existant et des projets connus.

Les projections de croissance démographique et de besoins en logements sont calculés à partir de la population 2011 de l'INSEE.

Hypothèse développement (à partir du recensement INSEE de 2011)	Hypothèse stabilité	Hypothèse de croissance + 3.14 %/ an
Population 2011 (INSEE)	2 243	2 243
Population 2015 (Commune)	2 800	2 800
Population 2030	2 243	4 036
Variation annuelle de la population	0 %	3.14%
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 0	+ 1 793
Taille moyenne des ménages <i>(2,61 en 2011)</i>	2,5	2.5
Besoins en logements		
Besoins en logements/croissance	0	718
Besoins en logements/ desserrement ¹	36	36
Besoins en logements/ renouvellement	187	187
Besoins en logements/variation RSLV	- 46	-2
Logements construits entre 2012-2014	-197	-197
Total à construire entre 2015 et 2030	- 20	742 46.4 log/an

Les logements construits entre 2012 et 2014 dépassent de 20 unités le besoin en logements nécessaire pour le maintien de l'effectif de population de 2011.

¹ Selon l'INSEE, les besoins en logements dus au desserrement se calculent de la manière suivante :

$$= (\text{Population de 2011} / \text{Taille moyenne des ménages en 2030}) - \text{Nombre de résidences principales en 2011}$$

Selon les estimations établies pour la croissance démographique envisagée, le rythme de construction est de **46.4 logements/ an entre 2015 et 2030**.

Les besoins en équipements scolaires

Remarque : ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et primaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Ferrières-en-Brie présentent actuellement une moyenne d'environ 30 élèves par classe.

Le tableau suivant, établi à partir des moyennes de l'INSEE et des données fournies par la commune, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes.

Selon les prévisions démographiques énoncées dans les 3 hypothèses, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030 :

Hypothèses	Hypothèse de stabilité (situation 2011)	Hypothèse de croissance
Population horizon 2030	2 243	4 036
Population de 0-14 ans (21.7%)	487	876
Population scolarisée (11.7%)	262	472
Total population scolaire supplémentaire	0	210
Nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030	0	8
Hypothèse : 26 élèves / classe		

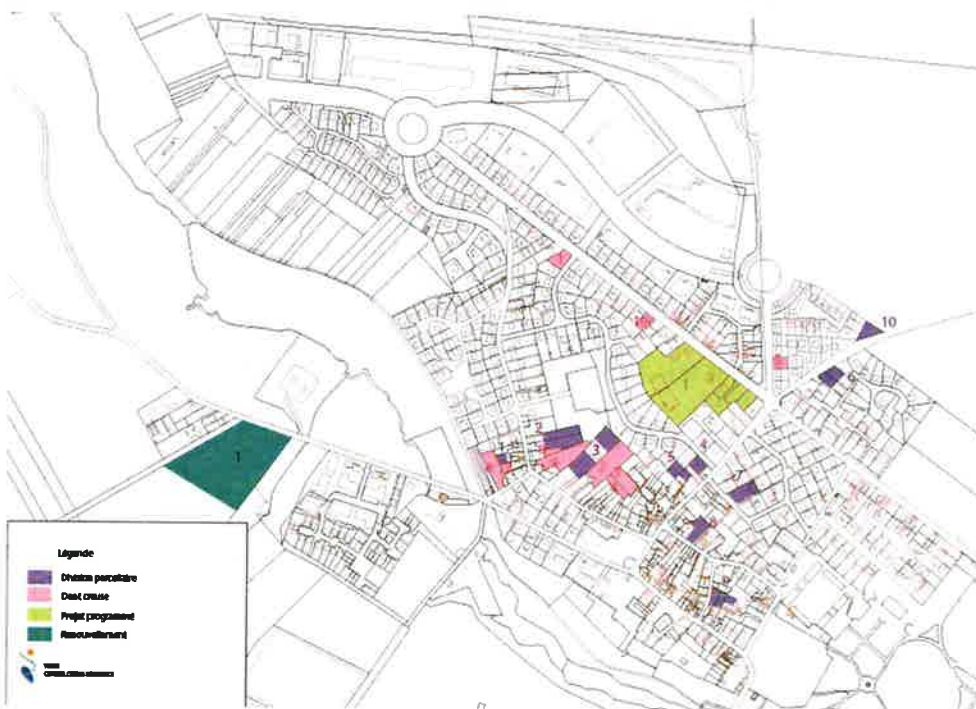
A l'horizon 2030, selon l'hypothèse démographique retenue, la commune doit envisager la création de de **8 classes supplémentaires**.

Depuis 2011, 7 classes ont été ouvertes dans la commune. Selon l'hypothèse retenue, il restera donc **1 classe** à créer pour répondre à l'augmentation de population envisagée.

Potentiel de création de logements dans l'espace urbanisé

Disponibilités foncières sur la commune

Carte des disponibilités foncières à Ferrières-en-Brie :

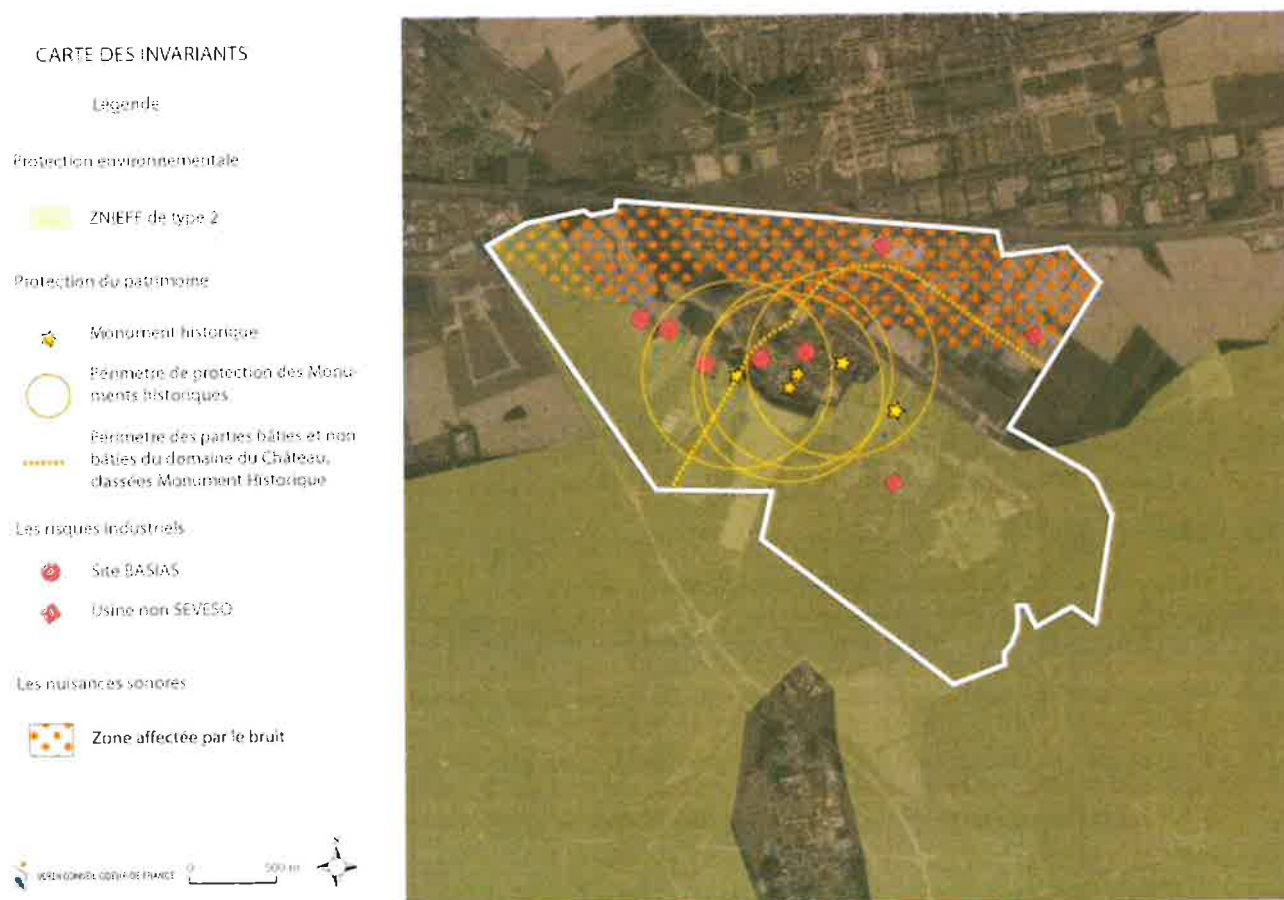


Type d'opération		Nbr de logements théorique
Total interstices urbains		102
Total divisions parcellaires		77
1	Programme SCCV SAINT JUST, accordé mais non construit à ce jour, pour 2015	30
2	Permis 2014 PIERREVAL et SCI MARYSE BASTIE, accordé mais non construit à ce jour, prévision 2015-2016	40
3	2ème Permis SNC LES JARDINS, accordé mais non construit à ce jour, prévision 2015-2016	248
Total Programmes envisagés		318
Renouvellement		43
Total Programmes de renouvellement		43
Logements ZAC		220
Total		760
Dans l'espace urbanisé en 2013		540
En extension de l'espace urbanisé en 2013		220

Lieux à protéger et contraintes à intégrer

La réceptivité du territoire (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) semble plus apparente que réelle. En effet, des nombreuses **contraintes ou facteurs limitants** sont à considérer et **qui vont inévitablement orienter les choix d'aménagements** du projet communal.

Ceux-ci sont retranscrit sur une carte **des invariants** intégrant les « contraintes immuables » qui s'imposent au territoire communal.



La prise en compte ou la mise en compatibilité avec les documents de programmation et de planification stratégique supracommunaux étudiés précédemment est à prendre en compte dans la réflexion sur le projet de territoire.

Les objectifs supracommunaux

- Les objectifs du SDRIF
- Les objectifs de logements sociaux (loi Duflot)
- Le Grand Paris

Les contraintes et intangibles

- Les contraintes techniques (assainissement, eau potable, eau pluviale, voirie...)
- Les sites inscrits et classés
- La trame verte et bleue
- ...

II. LES DOCUMENTS S'IMPOSANT EN TERMES DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Extraits du Code de l'urbanisme :

Article L131-4 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-7 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

Article L131-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
 - 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
 - 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
 - 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
 - 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
 - 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
 - 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
 - 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
 - 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
 - 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- (...)

Article L131-2 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

- 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- 5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France

Les orientations du SDRIF

Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose au Plans Local d'Urbanisme (PLU), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations, et laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

Il est aussi un document d'aménagement du territoire qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

Le SDRIF 2030 (carte ci-après) est établi dans un objectif marqué de développement durable. Il préconise une optimisation du foncier dans les quartiers existants avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

Extrait de la carte de destination générale des soles –SDRIF 2030



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
Les espaces urbanisés  Espace urbanisé à optimiser  Quartier à densifier à proximité d'une gare  Secteur à fort potentiel de densification Les nouveaux espaces d'urbanisation  Secteur d'urbanisation préférentielle  Secteur d'urbanisation conditionnelle  Limite de la mobilisation de potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares  Pôle de centralité à renforcer	 Les fronts urbains d'intérêt régional  Les espaces agricoles  Les espaces boisés et les espaces naturels  Les espaces verts et les espaces de loisirs  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)  Le fleuve et les espaces en eau

Orientations du SDRIF :



Espace urbanisé à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**



Quartier à densifier à proximité d'une gare où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : à l'échelle de la commune, le PLU autorise à l'intérieur de l'espace urbanisé une augmentation de 15% du nombre de logements, d'habitants et d'emplois (voir justification ci-après)



Secteur d'urbanisation préférentielle où chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : plusieurs zones d'urbanisation préférentielles sont positionnées sur ou en limite du territoire communal de Ferrière-en-Brie. La consommation d'espace permise par le PLU de Ferrières-en-Brie est compatible avec le potentiel ouvert par le SDRIF et au regard des projets inscrits aux PLU des communes pouvant prétendre à la mobilisation de ce potentiel d'extension urbaine.
- ⇒ La ZAC du Bel Air a été approuvée en 2006, donc avant l'approbation du SDRIF. Le programme à cette date prévoit la construction de logements sur 11,9 ha, avec une réceptivité maximale de 33 000 m² de SHON, soit un maximum de 440 logements. Cela constitue une densité de 37 logements / ha.

Le règlement applicable en zone UA ne limite pas l'emprise au sol des constructions et permet une hauteur des constructions de 11 mètres (trois niveaux), ce qui permet une densité de construction de l'ordre de 90 logements/ha (on envisage que 40% de la partie résidentielle de la ZAC est consacrée aux voiries et espaces communs, 50% de la superficie de chaque terrain est affecté au stationnement et espaces verts et 20% de chaque construction est dédié à un usage autre que l'habitation (hall, escaliers, etc) et une superficie moyenne des logements de 80m².

Aussi, si on sait que le nombre de logements finalement créés dans la ZAC est de 220, les dispositions du PLU n'empêchent pas une densité de construction très supérieure au minimum imposé par le SDRIF qui est de 35 logements/ha pour les zones d'urbanisation préférentielles.

Espaces boisés et les espaces naturels

la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : les principaux espaces boisés et naturels sont classés en zone N et pour certains en espace boisé classé. Dans la zone 2AU le secteur identifié au SDRIF comme « espaces boisés » ou « espace naturel » est protégée par un Espace Paysager à Protéger qui interdit toute construction dans son périmètre.

Espaces verts et les espaces de loisirs qui sont reliés à des continuités écologiques et des liaisons vertes.

Dans ces espaces, il est permis de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : ces espaces correspondent aux jardins ouvriers intégrés à l'espace urbanisé et au parc du Château. Ils sont classés au PLU en zone N Des sous-secteurs de la zone N concernent le parc du château afin de permettre les occupations du sol nécessaires à l'activité du château (enseignement, hôtellerie).

Les continuités

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : l'espace identifié comme étant une continuité VRA (liaison Verte, espace de Respiration et liaison Agricole et forestière) a été inscrit en zone N. A noter que l'autoroute A4 constitue une rupture de cette continuité (voir annexe de l'évaluation environnementale).

Le fleuve et les espaces en eau

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : ces éléments concernent les espaces herbacés, agricoles, forestiers et le ru de la Brosse, qui sont classés en zone N. Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des rus et des berges des espaces en eau renforce leur préservation.

Les objectifs de limitation de la consommation de l'espace

La consommation d'espaces au sens du SDRIF

Selon les « fiches » produites par la Région Ile-de-France pour l'application du SDRIF, « constitue une consommation d'espaces au sens du SDRIF, la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels constitue une extension urbaine.

(...) La notion d'espace urbanisé « au sens large » (...) permet de définir les espaces urbanisés par opposition aux espaces agricoles, boisés et naturels, qui sont les espaces sur lesquels se produiront les extensions urbaines.

(...) Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF.

Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



(...) Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, principalement constitués de :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroporétaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.);
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Source : <http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415>

Le MOS établi par l'IAURIF permet d'identifier l'affectation des terrains en 2013, date d'approbation du SDRIF et date de référence pour son application. Il recense les terrains en trois catégories : espaces agricoles, forestiers et naturels, espaces ouverts artificialisés et espaces construits artificialisés.

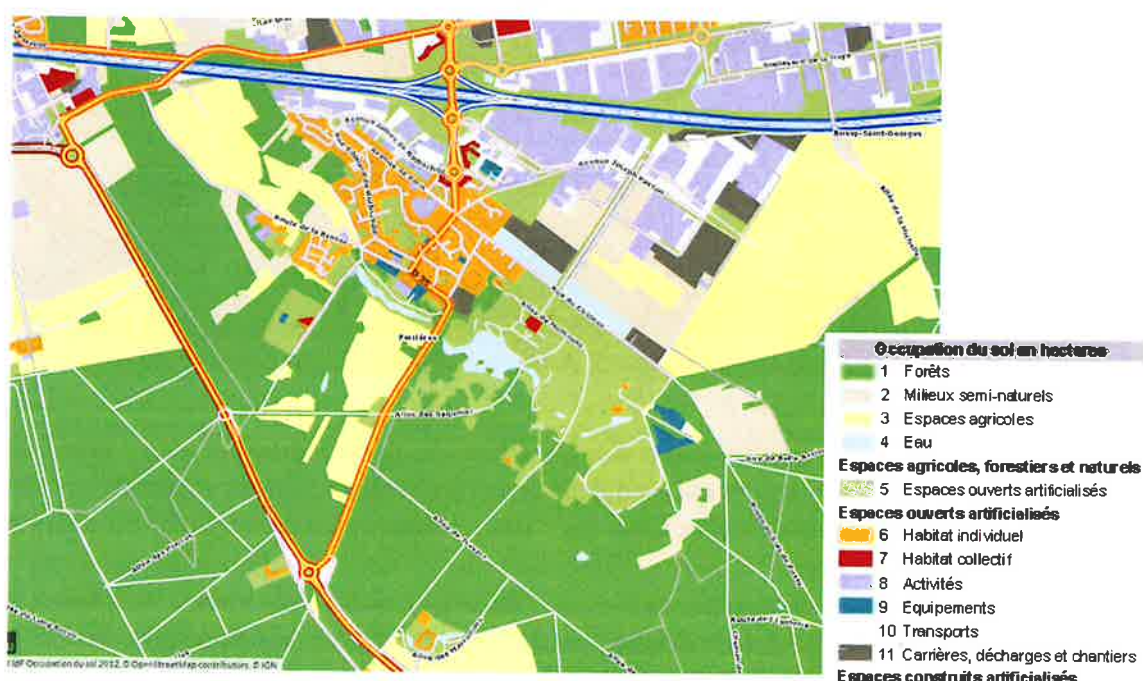
Les espaces ouverts artificialisés identifiés au MOS regroupent :

- Parcs ou jardins
- Jardins familiaux
- Jardins de l'habitat individuel
- Jardins de l'habitat rural
- Jardins de l'habitat continu bas
- Terrains de sport en plein air
- Tennis découverts
- Baignades
- Parcs d'évolution d'équipements sportifs
- Golfs
- Hippodromes
- Camping, caravaning
- Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux
- Cimetières
- Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes
- Terrains vacants

Source : <http://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/iauEtVous/CartesEtDonnees/Mos/NomenclatureMOS-11-24-47-81.pdf>

L'ouverture de ces terrains à l'urbanisation ne constitue pas une consommation d'espace car ils sont considérés comme « espace urbanisés au sens large ».

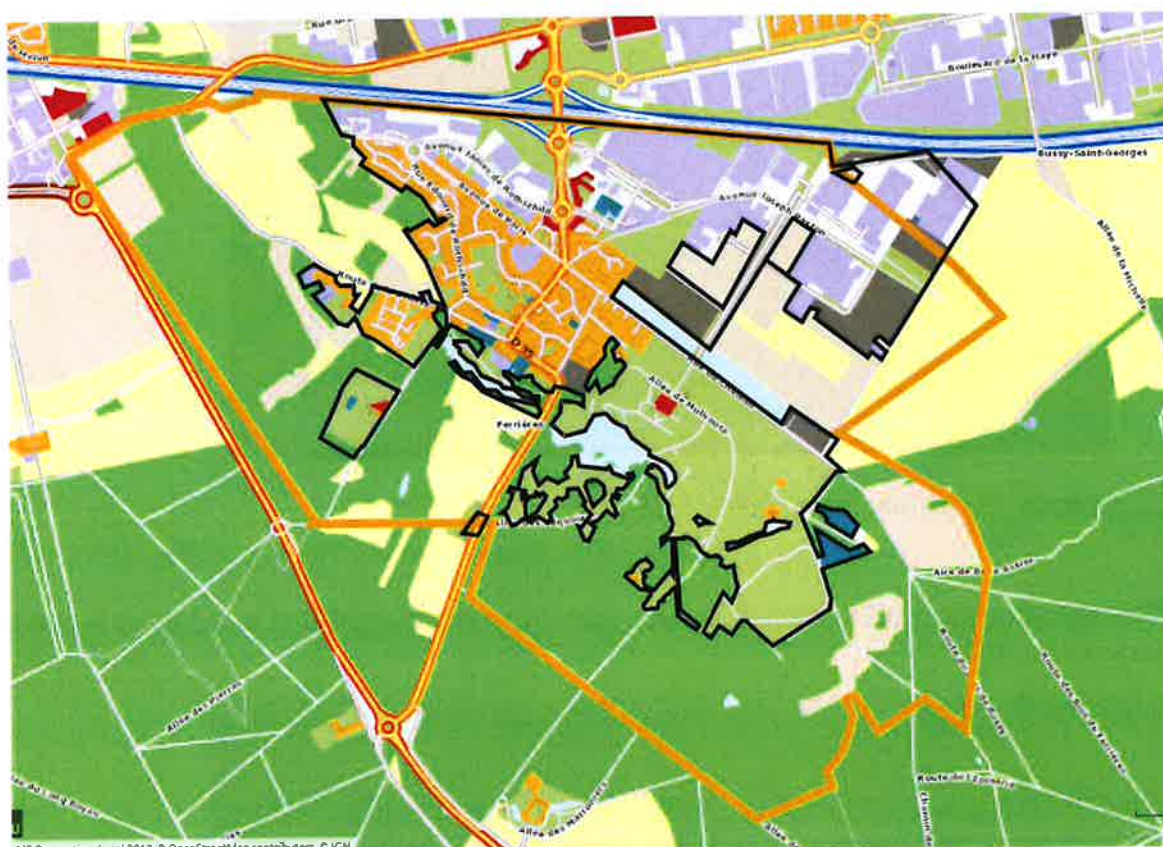
Les espaces dont l'ouverture à l'urbanisation constitue une consommation d'espaces sont les espaces identifiés comme « espaces agricoles, forestiers et naturels » au MOS établi par l'IAU RIF. Ce sont les forêts, les milieux semis-naturels, les espaces agricoles et l'eau.



1. La consommation d'espaces permise par l'application du PLU :

En s'appuyant sur le MOS on peut identifier les espaces considérés comme urbanisés en 2012.

Délimitation des espaces urbanisés en 2012 selon le MOS :



Zone Urbanisée d'après le MOS Limites communales selon le MOS 2012

Occupation du sol en hectares	
1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
Espaces agricoles, forestiers et naturels	
5	Espaces ouverts artificialisés
Espaces ouverts artificialisés	
6	Habitat individuel
7	Habitat collectif
8	Activités
9	Equipements
10	Transports
11	Carrières, décharges et chantiers
Espaces construits artificialisés	



— Espace Urbanisé d'après le MOS 2012

Comparaison entre la délimitation de l'espace urbanisé au regard du MOS et au regard de la photo aérienne en 2014 :



Délimitation de l'espace dont l'application du PLU permettra la « consommation » :

Les espaces pouvant être consommés en application du PLU sont les espaces non urbanisés en 2013 et classés en zone U ou AU au PLU.



 Espace Urbanisé au regard de l'utilisation du sol en 2014 (photo aérienne géoportail)

 Zonage

 Consommation d'espaces



 Espace Urbanisé d'après au regard de l'utilisation du sol en 2014 (photo aérienne géoportail)

 Périmètre des STECAL

Localisés dans un secteur considéré comme déjà urbanisé au sens du SDRIF les sous-secteurs de la zone N ne constituent pas une consommation d'espaces :



2. Les possibilités de mobilisation des zones d'urbanisation préférentielles

2.1. A l'ouest de la commune :



Le SDRIF permet l'urbanisation de 6 fois 25 ha, soit un total de 150 ha.



LÉGENDE

Occupation du sol

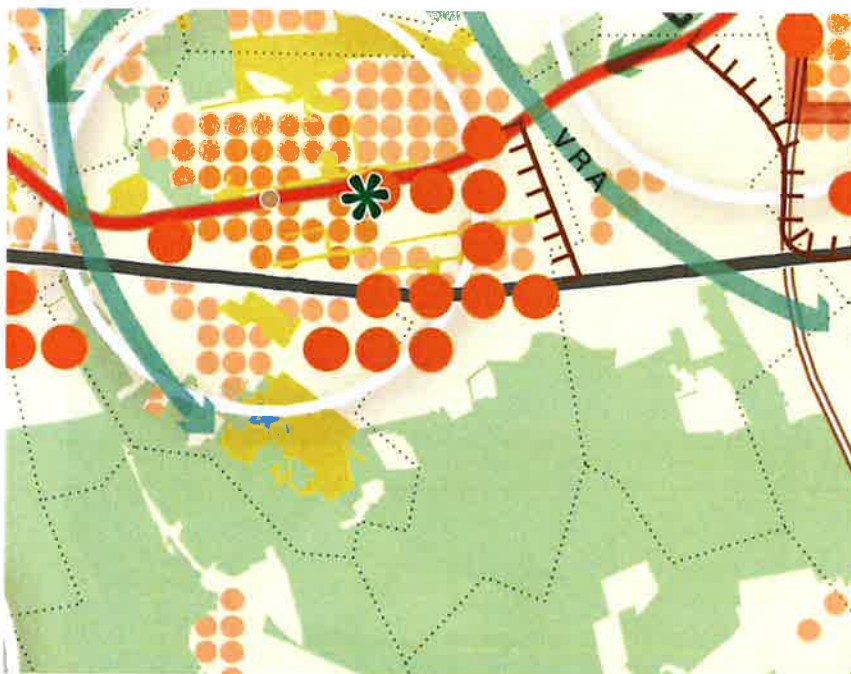
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Plans de zonage des PLU de Collégiens et Croissy-Beaubourg :



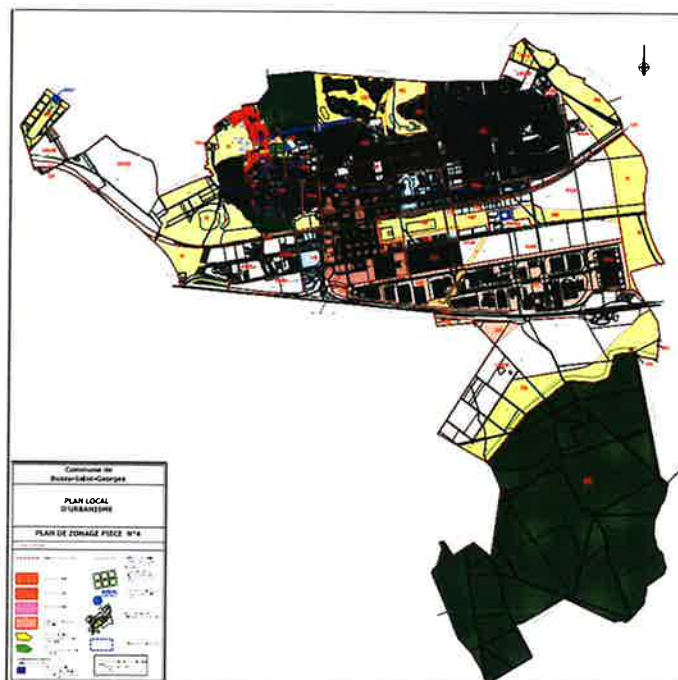
La totalité des espaces ouverts à l'urbanisation en application des PLU de Croissy-Beaubourg et Collégien représente environ 125 ha. 25 ha peuvent donc être ouverts à l'urbanisation sur la commune de Ferrières-en-Brie.

2.2. A l'est de la commune :

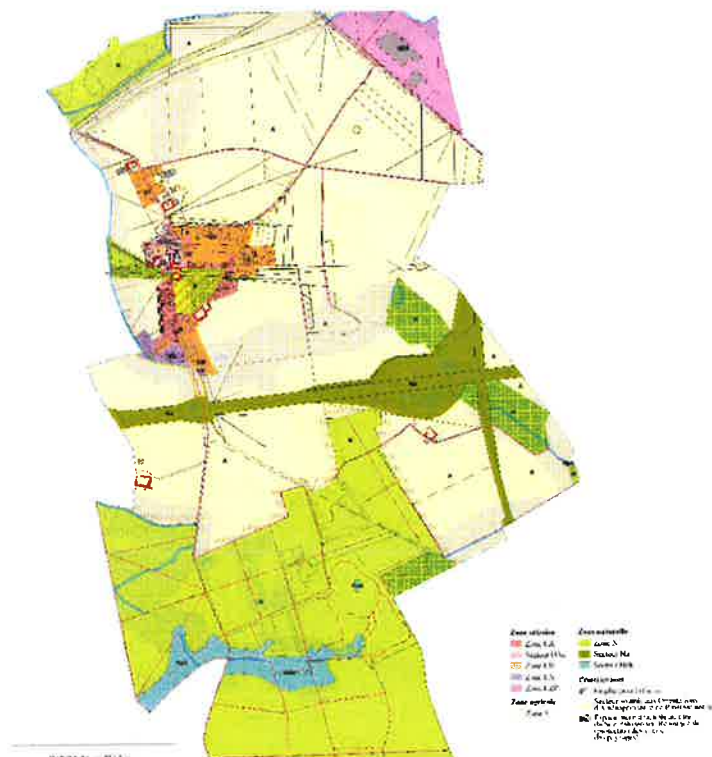


Le SDRIF permet l'urbanisation de 11 fois 25 ha, soit un total de 275 ha. Les zones d'urbanisation préférentielles situées au nord de l'autoroute ne peuvent pas être mobilisées ailleurs qu'à Bussy-Saint-Georges du fait de l'application du front urbain d'intérêt régional et de la continuité à préserver.

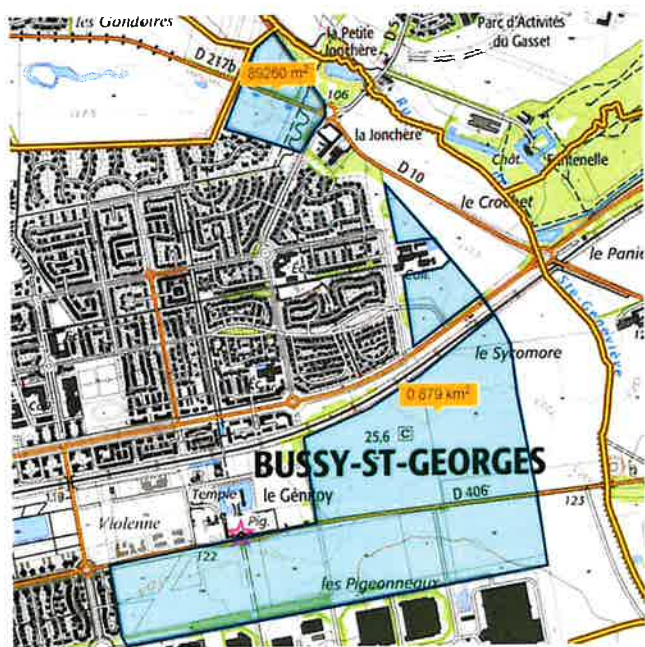
Plan de zonage du PLU de Bussy-Saint-Georges :

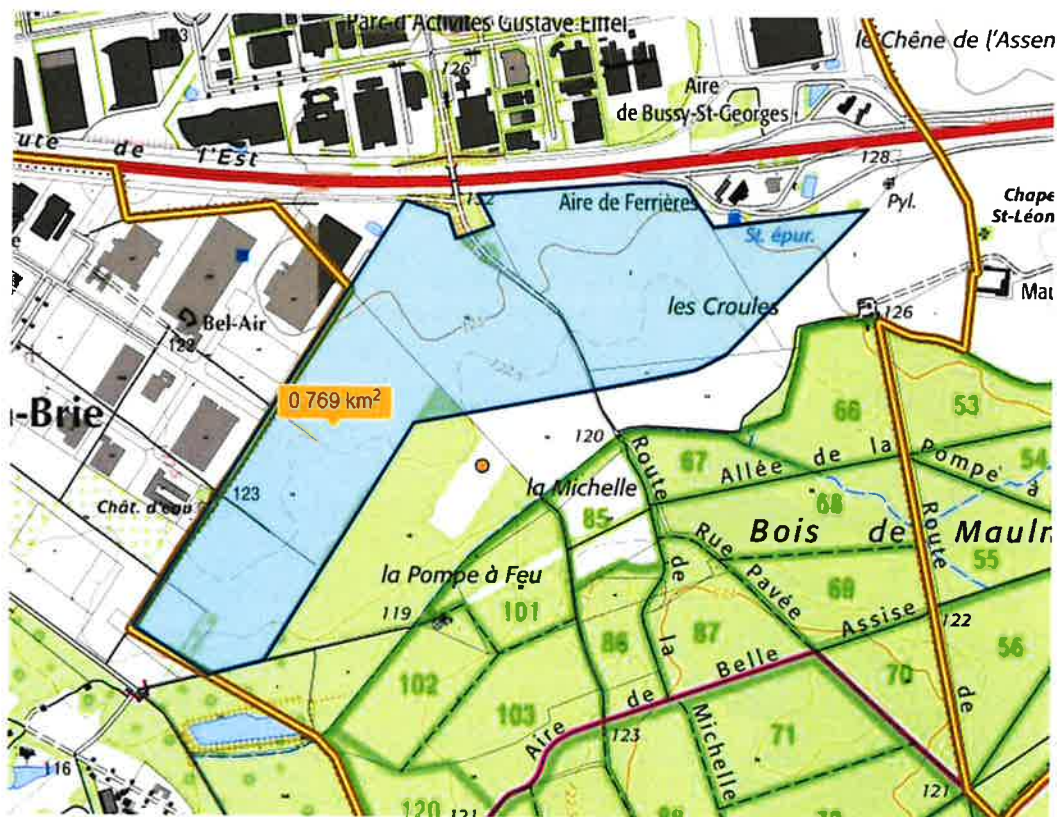


Plan de zonage du PLU de Jossigny :



Superficie ouverte à l'urbanisation en application des PLU de Bussy-saint-Georges et Jossigny sur ce secteur de 173 ha :





Source : géoportail

Les trois zones d'urbanisation préférentielle positionnées sur la commune de Ferrières-en-Brie, qui totalisent un potentiel d'extension urbaine de 75 ha, peuvent donc être mobilisées sur le territoire de Ferrières-en-Brie.

Les objectifs d'augmentation de la densité humaine

Nombre d'habitants en 2012 (INSEE)	2 288
Nombre d'emplois en 2012 (INSEE)	2 203
Nombre d'habitants supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (15% de l'effectif initial)	343
Nombre d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (15% de l'effectif initial)	330

- Le potentiel constructible identifié sur la commune permet d'accueillir **4 036 habitants en 2030**, soit **1748** habitants de plus qu'en 2012.
C'est largement supérieur à l'objectif d'accueil de **673** habitants et, ou emplois supplémentaires à l'horizon 2030 imposé par le SDRIF.
- Il est très difficile d'évaluer le nombre d'emplois qui pourront être créés par densification des espaces urbanisés en 2013. Le règlement établi pour la zone UI est assez souple pour ne pas poser de frein à la création d'emploi. En effet, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée et la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.
- En se positionnant avec un nombre d'habitants largement supérieur aux objectifs du SDRIF, le PLU est donc compatible avec les objectifs d'augmentation de la densité humaine.**

Les objectifs d'augmentation de la densité d'habitat

Nombre de logements en 2012 (INSEE)	1 291
Nombre total de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat (15% de l'effectif initial)	194

- le potentiel de construction de logements dans l'espace urbanisé est estimé à 540 unités de 2015 à 2030 inclus (voir page 11 du présent document).
Les 220 logements construits dans le cadre de la ZAC du Bel Air étant construits en extensions urbaine, ils ne sont pas inclus dans ce total.
- Le nombre total de logements à créer pour atteindre les objectifs du SDRIF étant inférieur au potentiel de création de logements dans l'espace urbanisé en 2013, le PLU est compatible avec les objectifs d'augmentation de la densité d'habitat fixés par le SDRIF.**

Le plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Les prescriptions du PDUIF

Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Le projet de PLU

Aussi, le PLU impose la création de stationnement pour les cycles en zone UA et UI :

Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

Pour les véhicules

Stationnement véhicule pour les bureaux :

- Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 55 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP

Le projet de PLU

Les obligations en termes de réalisation de place de stationnement imposées pour la création de logements au PLU sont :

- **Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées au commerce:

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il est créé une place pour 3 chambres

Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

- **Caractéristiques du stationnement (zone UA)**

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place, dégagement compris.

La commune de Ferrières-en-Brie est concernée par le Plan Local de Déplacement des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes approuvé le 21 février 2008 par le Syndicat Intercommunal des Transports. Il fixe quatre objectifs :

- Faire des transports en commun une véritable priorité
- Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture (modes doux de déplacements)
- Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances pour un meilleur rééquilibrage et une meilleure répartition du réseau entre les différents modes de déplacement
- Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme, la voirie et le PLD

Le PLD actuel se réfère au PDUIF de 2000, et non de 2014, avec lequel il est toutefois compatible. Celui-ci sera révisé prochainement pour intégrer les nouvelles dispositions du PLU révisé. En particulier, le PADD a pour orientations de favoriser l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux, dans le but de limiter les besoins en déplacements individuels. Enfin, la création de liaisons douces est prévue par plusieurs OAP.

Le programme local de l'habitat

La commune de Ferrières-en-Brie ne dispose pas d'un programme local de l'habitat.

En lien avec l'État, la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire a élaboré un Plan Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 21 novembre 2011. Prorogé jusqu'en 2017, il a été mis en révision afin de prendre en compte les communes ayant rejoint la CA en 2018 comme Ferrières-en-Brie qui n'y est actuellement pas soumise.

Objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Arrêté par le préfet d'Île-de-France le 19 décembre 2017, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe les objectifs à atteindre en matière de production et d'amélioration du

parc de logements pour chaque intercommunalité francilienne dans une logique de répartition de l'effort et de limitation de l'étalement urbain.

Tout en reprenant l'objectif minimal de production de 70 000 logements par an, toutes catégories confondues, fixé par la loi du 3 juin 2010 relative au projet du Grand Paris et repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le SRHH s'inscrit dans une perspective volontariste de rééquilibrage de l'offre de logements, de manière à :

- rapprocher les habitants et l'emploi
- lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification
- préserver les espaces agricoles et naturels
- favoriser l'accessibilité aux transports en commun
- répondre aux besoins là où ils s'expriment.

Pour la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, incluse dans la catégorie EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors Métropole du Grand Paris), l'objectif annuel de création de logements s'élève à 1173 dont 545 logements locatifs sociaux. A titre indicatif, la moyenne annuelle de création de logements pour la CA entre 2013 et 2017 était de 141 avec une augmentation marquée sur la fin de la période.

Avec un objectif de réalisation d'environ 742 logements entre 2015 et 2030, le PLU participe à l'objectif du SRHH.

Les logements sociaux

La commune de Ferrières-en-Brie compte plus de 1 500 habitants au recensement général de 2014 (2 243 habitants) et est incluse dans l'agglomération parisienne. Elle est donc soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux par l'article 55 de la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013.

D'après l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2017, le territoire de la commune comptait 150 logements locatifs sociaux. La commune avec un taux de logements locatifs sociaux de 10,7% au 1^{er} janvier 2017 est carencée.

Avec un pourcentage de logements sociaux inférieur au seuil fixé par la loi, à savoir 25% à atteindre d'ici 2025, la commune est soumise jusqu'au prochain inventaire aux obligations de l'article 55 de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000. Au 1^{er} janvier 2017, la commune comptait 201 logements manquants.

Pour assurer le rattrapage du taux de logements sociaux et pour permettre un parcours résidentiel complet qui passe par la diversification des typologies de logements, la mixité sociale est encouragée dans les nouveaux projets urbains. Des dispositions réglementaires imposant une proportion de logements locatifs sociaux dans les opérations de plusieurs logements ont également été instaurées.

Ainsi, les dispositions du règlement applicable en zone UA, qui couvre toute la zone à vocation principalement résidentielle, prévoient que :

« Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur. »

De plus, les OAP comprennent un secteur de mixité sociale, comportant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux et la création de logements étudiants ou d'une résidence pour personnes âgées.

On évalue à 760 le nombre de logements pouvant être construits à Ferrières-en-Brie (voir page 11 du présent document). Les dispositions rappelées ci-avant permettent d'envisager que 25% de ces logements seront des logements sociaux, soit un potentiel de construction de 188 logements sociaux, que les projets prévus sur les sites d'OAP « mixité sociale » et « mixité intergénérationnelle » complèteront avec un pourcentage de logements sociaux plus élevé. Les dispositions mises en œuvre dans le PLU permettent donc le rattrapage de la commune en termes de création de logements sociaux.

L'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne a été approuvé le 20 décembre 2013 par arrêté préfectoral n°2013/21/DDT/SHRU et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture le 24 décembre 2013.

Au titre du schéma départemental, Ferrières-en-Brie n'a pas d'obligation en matière de création d'aire d'accueil.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin.

Les propositions et leviers formulés dans le SDAGE et les moyens mis en œuvre dans le PLU sont présentés dans le tableau ci-après :

Propositions et leviers formulés dans le SDAGE	Moyens mis en œuvre dans le PLU
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	En zone UA et UI et 2AU est interdite « l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant »
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Le PLU permet la protection des cours d'eau et des espaces en eau dont les berges sont protégées par une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre. De plus, quasiment la totalité des milieux aquatiques (mares, étangs) sont classés en zone N qui limite les constructions sur les espaces naturels. Ce classement les protège également de toute nouvelle construction qui nuirait à la qualité écologique de ces secteurs.
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	Le ru de la Brosse est également classé en zone N sur la totalité de son cours ce qui assure sa protection. La route reliant l'extension de la zone d'activités à la zone existante, qui franchira le ru, devra être réalisée de manière à assurer la qualité des milieux. Outre la protection des berges par une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'eau de chaque cours d'eau, le ru du Piscop, qui s'écoule en partie en zone UA, est de plus protégé sur ce tronçon par un EPP (espace paysager à protéger) permettant sa protection. Il est donc protégé à double titre sur cette portion.
Protéger et restaurer la mer et le littoral	-
Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La commune de Ferrières-en-Brie est concernée par un captage sans aucune action de protection.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	On relève la présence du ru de la Piscop, du ru de la Brosse ainsi que de l'étang de la Taffarette. Il est à noter qu'aucune zone inondable n'est identifiée sur le domaine communal. Toutefois, certaines zones potentiellement humides sont recensées dans le territoire communal. Elles correspondent à deux types de milieux : les abords des rus et les abords des mares et étangs. Ces espaces sont classés en zone N. Une réglementation spécifique a été formulée à l'emplacement des zones humides de classe 2 qui sont celles dont la

	présence est certaine. Une zone humide artificielle est présente en rive gauche et une prairie humide en rive droite du ru de la Brosse. Suite aux conclusions du diagnostic écologique, l'emprise du projet a été réduite pour ne plus concerner ces milieux.
Gestion de la rareté de la ressource en eau	Les espaces naturels ou agricoles perméables les plus importants de la commune sont classés en zone N permettant très peu de constructions ; les boisements les plus importants sont classés en EBC où tout changement d'affectation du sol est interdit : cela permet de conserver d'importantes capacités d'infiltration des eaux pluviales, permettant la recharge des nappes phréatiques. Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'article 4 du règlement privilégie une gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisant l'infiltration.
Limitier et prévenir le risque d'inondation	La commune de Ferrières-en-Brie est assez peu concernée par le risque d'inondation, seul un risque très localisé de remontée de nappe existe le long des cours d'eau : leur classement en zone N ou en EPP permet de conserver une zone de débordement. Le risque de ruissellement des eaux pluviales lié au relief marqué de la commune reste assez faible : l'imperméabilisation des sols concernera quasi-uniquement des terrains de topographie assez plane.
Leviers	
Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de l'état initial de l'environnement et un diagnostic écologique.
Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Le présent PLU est élaboré en collaboration avec les services de l'Etat. Les services environnementaux sont également associés à la rédaction du PLU au travers de réunion en présence des personnes publiques associées.

Les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont des déclinaisons à l'échelle locale du SDAGE. La commune de Ferrières-en-Brie n'est actuellement comprise dans aucun SAGE.

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Le PLU doit prendre en compte le Prise en compte le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de la Région Ile-de-France.

Le SRCAE a été validé par arrêté du Préfet de Région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Pour le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments :

L'article 15 du règlement du PLU indique : « Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

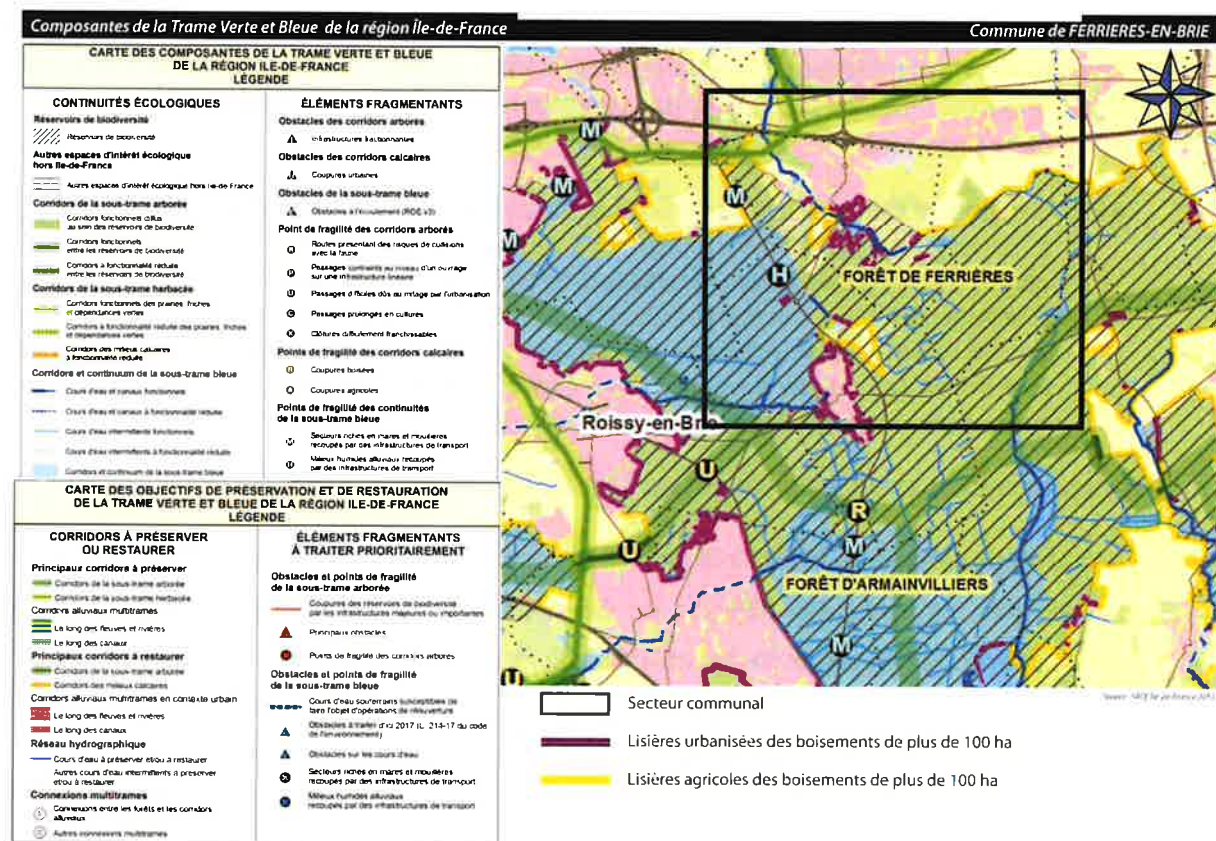
Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. »

Pour la réduction des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques :

Le PLU :

- Permet la construction préférentiellement à proximité des secteurs les mieux desservis
- Développe le réseau de transport doux notamment par la réflexion menée dans l'OAP continuité qui identifie les rues privilégiées dans lesquelles des voies douces peuvent être construites.

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France



La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Les continuités écologiques doivent permettre le déplacement de la faune et l'expansion de la flore.

Le SRCE-TVb est adopté en Île-de-France depuis 2013. Cette TVb vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

La TVb est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La trame verte comprend les espaces naturels importants dont les espaces protégés, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, les surfaces en couvert environnemental permanent comme les bandes enherbées ou les forêts alluviales. La trame bleue est, quant à elle, constituée par les cours d'eau, parties de

cours d'eau ou canaux et zones humides particulièrement importantes pour la préservation de la biodiversité.

Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité représentent des espaces avec un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique. Ils peuvent à ce titre déjà faire l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de biotope, ...). Les corridors écologiques sont formés par les voies de déplacement empruntées par les espèces et relient les réservoirs de biodiversité. Ils sont linéaires ou discontinus, seule importe leur fonctionnalité.

Les espaces suivants sont à considérer comme éléments constitutifs de la TVB en tant que réservoirs de biodiversité :

- Réserve naturelle nationale et/ou régionale ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ;
- Réserves biologiques en forêt publique ;
- Sites Natura 2000 ;
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- réservoirs biologiques du SDAGE.
- afin de réduire leur vulnérabilité.

Le SRCE-TVB a été adopté en Île-de-France le 21 octobre 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

- L'examen du SRCE Île-de-France montre que plus de 70% du territoire communal est un réservoir de biodiversité en milieu boisé.
- Un autre élément remarquable sur la commune de Ferrières-en-Brie concerne les linéaires de lisières urbanisées à la limite de boisements de plus de 100 hectares, notamment à proximité du Ru de la Brosse et de l'Etang de la Taffarette.

Le PLU protège les corridors écologiques repérés au SRCE. Une OAP spécifique aux continuités écologiques identifie l'ensemble des éléments de continuité du territoire communal dans un but de préservation : massifs boisés, espaces verts et squares, haies, alignements d'arbres... Les espaces boisés sont protégés par un classement en zone N et en espaces boisés classés (EBC) ; les lisières de ces espaces boisés sont également protégées de nouvelles constructions sur une largeur de 50 m, conformément au SDRIF.

Une zone 2AU est créée sur un secteur identifié comme réservoir de biodiversité au SRCE. Les analyses de terrains montrent que la qualité écologique du site n'en fait pas un enjeu en termes de préservation de la biodiversité (voir l'évaluation environnementale et ses annexes). De plus,

l'autoroute A4 constitue une rupture dans le corridor d'orientation nord-sud identifié par le SRCE au nord de Ferrières-en-Brie. Le secteur identifié au SDRIF comme espace boisé ou naturel au SDRIF est protégé en tant qu'espace paysager à protéger.

Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable (SNDD)

L'Union européenne a établi une stratégie multidimensionnelle à long terme qui vise à « concilier les politiques ayant pour objet un développement durable du point de vue à la fois environnemental, économique et social, afin d'améliorer le bien-être et les conditions de vie des générations présentes et à venir ». Ces mesures décidées initialement au Conseil européen de Göteborg en 2001 ont été actualisées et développées lors de la révision de la stratégie en 2005.

La stratégie de l'Europe identifie dans ce domaine sept enjeux sur lesquels une action est nécessaire:

- l'exclusion sociale et le vieillissement démographique (déjà envisagées par la stratégie de Lisbonne),
- le changement climatique et l'énergie,
- les transports,
- les modes de consommation et de production,
- les ressources naturelles et la biodiversité,
- la santé,
- la promotion du développement durable dans le monde (aspects internationaux).

La stratégie énumère une série d'objectifs opérationnels et chiffrés et de mesures concrètes à l'échelle de l'Union Européenne en vue de gérer ces enjeux de manière durable. Les États membres doivent élaborer des stratégies nationales et rendre compte régulièrement des progrès accomplis. Ils doivent recourir aux évaluations d'impact avant d'adopter leurs politiques ou d'engager des fonds publics. Les autorités locales peuvent faire de même.

En France la stratégie nationale de développement durable est élaborée par l'État (en prolongement des engagements du Grenelle et en concertation avec les parties prenantes). Son objectif est d'offrir le cadre de référence et d'orientations pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

La Stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable 2014-2020 (SNTEDD), qui succède à la Stratégie nationale de développement durable 2010-2013, a été adoptée en Conseil des ministres le 4 février 2015.

La France avait bâti une première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) pour la période 2003-2008, orientée en particulier vers la mobilisation des services de l'État. La SNDD 2009-2013 élargi cet objectif à l'ensemble des acteurs de la Nation et intègre les conclusions et engagements issus du Grenelle de l'environnement en les complétant notamment sur les dimensions économiques et sociales.

La nouvelle SNDD comprend neuf sujets et de nombreux objectifs, choix stratégiques et leviers d'action, dont certains peuvent concerner la politique d'aménagement de la CCVOI (notamment dans les leviers visant les territoires) :

- Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable),
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex : encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération....).
- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable, développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).
- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).
- Inclusion sociale, démographie et immigration (...).
- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.

Cette approche française sera évaluée au travers de quelques indicateurs clés. Pour conforter la cohérence de la Stratégie Nationale avec la Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD), les indicateurs de premier rang seront les 11 retenus au niveau européen (suivis au niveau national et au niveau européen).

Axes du SNDD	Perspective locale et prise en compte dans le PLU
Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),	L'article 15 du règlement du PLU recommande notamment, pour les constructions nouvelles, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable)	Le PADD fixe pour orientation de favoriser l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux. Un réseau de bus existe sur la commune. L'OAP continuités identifie les liaisons douces existantes et localise les voies sur lesquelles il est possible d'aménager de nouvelles liaisons douces.
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex: encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération...).	La moitié Sud du territoire de la commune de Ferrières-en-Brie est concernée par la ZNIEFF de type II des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières. La majeure partie de la forêt est protégée par une zone N et un classement en EBC, non défrichable. Les milieux naturels et les continuités écologiques associées à protéger sont identifiés dans l'OAP continuités. Les projets prenant place au sein de la ZNIEFF (zone d'activités, secteurs à vocation résidentielle) s'installent sur des milieux peu qualitatifs sur le plan écologique : friches de régénération forestières, jardins... Afin d'affecter au minimum les corridors écologiques, la partie ouest de la zone d'activités initialement prévue a été reclassée en zone N avant l'approbation du PLU. Le projet permet donc la protection des milieux d'intérêt pour la biodiversité.
- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable,	L'article 15 du règlement du PLU recommande que les constructions nouvelles prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par : - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables,

Axes du SNDD	Perspective locale et prise en compte dans le PLU
développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)	recyclables ; - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ; - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).	<u>Risques naturels :</u> Face au risque de retrait-gonflement des argiles, les études géotechniques préalables à toute construction seront réalisées afin d'assurer leur stabilité. Le risque de ruissellement est pris en compte dans l'article 4 du règlement qui impose de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, ou par stockage avant rejet à débit contrôlé. <u>Risques technologiques :</u> Au niveau des sites potentiellement pollués, un diagnostic de pollution des sols est indiqué et le cas échéant une dépollution devra être entreprise.
- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).	La Commune peut sensibiliser et mobiliser ses agents pour le développement des pratiques de développement durable. La création de voies de déplacements doux et le développement de l'offre de transports en commun, inscrits au PADD, seront des leviers pour sensibiliser tous les ferriérois à la réduction de l'usage de la voiture.
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).	C'est principalement sur la réduction des gaz à effet de serre que Ferrières-en-Brie peut agir. La ville est en effet soumise à un important trafic de transit. Sont inscrits au PADD et aux OAP la volonté de développer l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux, afin de réduire la dépendance des habitants et usagers au véhicule particulier.
- Inclusion sociale,	Les objectifs de mixité sociale et générationnelle sont inscrits à

Axes du SNDD	Perspective locale et prise en compte dans le PLU
démographie et immigration (...).	l'axe 1 du PADD, dans le but de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment via une diversification des typologies de logements. Le projet de PLU comporte deux OAP à vocation résidentielle ayant pour objectif la réalisation de logements sociaux (mixité sociale) et d'une résidence pour étudiants ou pour personnes âgées (mixité générationnelle).
- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.	Les structures scolaires et périscolaires sont l'école maternelle et primaire et la bibliothèque, une salle d'accueil de la jeunesse et une salle des fêtes. Un service de bus dessert les collèges et lycées de la ville voisine de Bussy-Saint-Georges. Grâce aux transports en commun et à leurs futurs développements, Ferrières-en-Brie est bien reliée aux équipements d'enseignement supérieurs d'Ile-de-France. Le PADD fixe pour orientations de permettre l'accès à l'emploi et aux équipements et de maintenir et adapter l'offre en équipements et en loisirs pour les populations actuelles et futures.

Protocole de Kyoto et plan climat national

Le Protocole de Kyoto, signé le 11 décembre 1997 et entré en vigueur le 16 février 2005, est le premier accord international, bâti sur la Convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP3). Il met en place des objectifs légalement contraignants et des délais pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des pays industrialisés.

L'article 2 du protocole de Kyoto indique différents leviers d'actions en lien avec la perturbation du cycle planétaire du carbone, dont certains peuvent concerner les territoires locaux :

- Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie...);
- Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;
- Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques;
- Protection et renforcement des puits et des réservoirs des gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;

- Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.

L'article 10 définit les engagements des États sur l'incitation, la stimulation, et les suivis (mesures des progrès) pour un modèle de développement plus économe en carbone. Une suite a été préparée et débattue lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

Dans ce cadre, le plan climat français 2004-2012 visait à mettre en œuvre et à respecter les engagements qu'avait pris la France au travers du protocole de Kyoto, à savoir stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Pour cela, le plan français regroupait selon 8 grandes orientations (information, transports durables, bâtiment et écohabitat, énergie, industrie et déchets, agriculture durable et forêt, climatisation durable, plans climat territoriaux, recherche et prospective) des mesures touchant les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des français.

En 2006 pour sécuriser le respect par la France du protocole de Kyoto et préparer la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, le gouvernement a décidé de lancer de nouvelles actions. Les priorités d'actions actuelles concernent le bâtiment et les transports, dont les émissions ont augmenté dans le passé (Grenelle 1, RT 2010).

Orientations du protocole de Kyoto	Perspective locale
Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie...);	La ville de Ferrières-en-Brie présente un potentiel de construction qui peut être mobilisé pour développer l'éco construction. L'article 15 du règlement du PLU recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, notamment par l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires afin de limiter les dépenses énergétiques.
Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;	La commune de Ferrières-en-Brie est soumise à un trafic routier important. Elle ne possède pas de gare ferroviaire sur son territoire mais est desservie par un réseau de bus communal et intercommunal. Le PADD fixe pour orientation de développer les transports en

Orientations du protocole de Kyoto	Perspective locale
	commun et les liaisons douces (objet de l'OAP continuités).
Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques ;	Le PADD a pour orientation de préserver les espaces agricoles, identitaires du paysage de la commune. Le projet de PLU préserve, pour leur plus grande partie, les espaces agricoles de Ferrières-en-Brie.
Protection et renforcement des puits et des réservoirs de gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;	Le PADD a pour orientation la préservation des espaces naturels et forestiers. Le projet de PLU protège les boisements de qualité par une zone N et un EBC ; le développement de la commune (zone d'activités) n'affectera que des milieux peu qualitatifs sur le plan écologique ou paysager (parcelles en friche de régénération forestière).
Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.	L'article 15 du règlement du PLU recommande notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)

Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action urbanisme

La France a adopté en 2006 une stratégie nationale pour la biodiversité qui constitue l'application nationale de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB) adoptée à Rio en 1992. Cette stratégie vise à stopper la perte de biodiversité en suivant 4 orientations, dont l'une porte sur l'amélioration de la prise en compte par les politiques publiques.

Pour relancer cette politique qui n'a pas atteint ses objectifs, l'année 2010 a été déclarée par l'ONU année internationale de la biodiversité. La stratégie française pour la biodiversité comprend un plan d'action sur l'urbanisme.

Il affirme que la restauration de la nature en ville est un fondement de la ville durable (villes denses, secteurs péri-urbains) et fixe pour la période 2009-2010 quatre orientations :

- poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,
- encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),
- développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains,
- renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.

Orientations de la stratégie nationale de la biodiversité et de son plan d'action en urbanisme	Perspective locale, prise en compte dans le PLU
Poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,	Ce domaine ne relève pas de la compétence communale. Toutefois, la Commune a la possibilité de se saisir des outils juridiques mis à sa disposition par le Code de l'urbanisme.
Encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),	La ville de Ferrières-en-Brie présente un potentiel de construction qui peut être mobilisé pour développer l'éco construction. L'article 15 du règlement du PLU recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, notamment par l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires afin de limiter les dépenses énergétiques.

Orientations de la stratégie nationale de la biodiversité et de son plan d'action en urbanisme	Perspective locale, prise en compte dans le PLU
Développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains	Le SRCE identifie les continuités écologiques du territoire communal à préserver, qui sont prises en compte par le PLU de Ferrières-en-Brie dans une OAP spécifique dite « Continuités ».
Renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.	Ce domaine ne relève pas de la compétence communale. Toutefois, la Commune a la possibilité de soutenir l'économie touchant à l'écoconstruction et ainsi à favoriser la recherche dans ce domaine.

III. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Afin de satisfaire aux exigences des lois « Grenelle » et ALUR, la commune de Ferrières-en-Brie s'attache à limiter la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers en favorisant la densification des espaces bâtis. Cet objectif est affiché au travers de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le troisième axe du PADD cible l'augmentation de la densité pour conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine de Ferrières-en-Brie, ce qui permet de préserver les espaces au contact de l'espace urbanisé.

De plus, cet axe comporte des objectifs de modération de la consommation de l'espace grâce à la préservation des éléments remarquables écologiques (boisements, les corridors écologiques).

Le PLU est protecteur des espaces naturels tout en permettant le développement de ses activités économiques. Une zone d'extension urbaine est autorisée sur des terrains peu valorisés au Nord-Ouest du territoire pour accueillir une zone d'activités. Sa vocation n'est toutefois pas figée et sera à définir plus précisément lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

L'extension urbaine est limitée à 43 hectares dont 15,3 ha sont consacrés à la création de cette zone d'activités. 27,3 ha sont destinés à la finalisation de la zone d'activités en cours de réalisation à l'est. Les terrains restant à bâtir sont insérés entre les terrains déjà urbanisés et viabilisés sur leur périphérie.

IV. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Rappel des dispositions générales inscrites au Code de l'urbanisme :

ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

AXE 1 : Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Ferrières-en-Brie

1. Permettre un parcours résidentiel complet sur la Commune afin de maintenir la mixité générationnelle

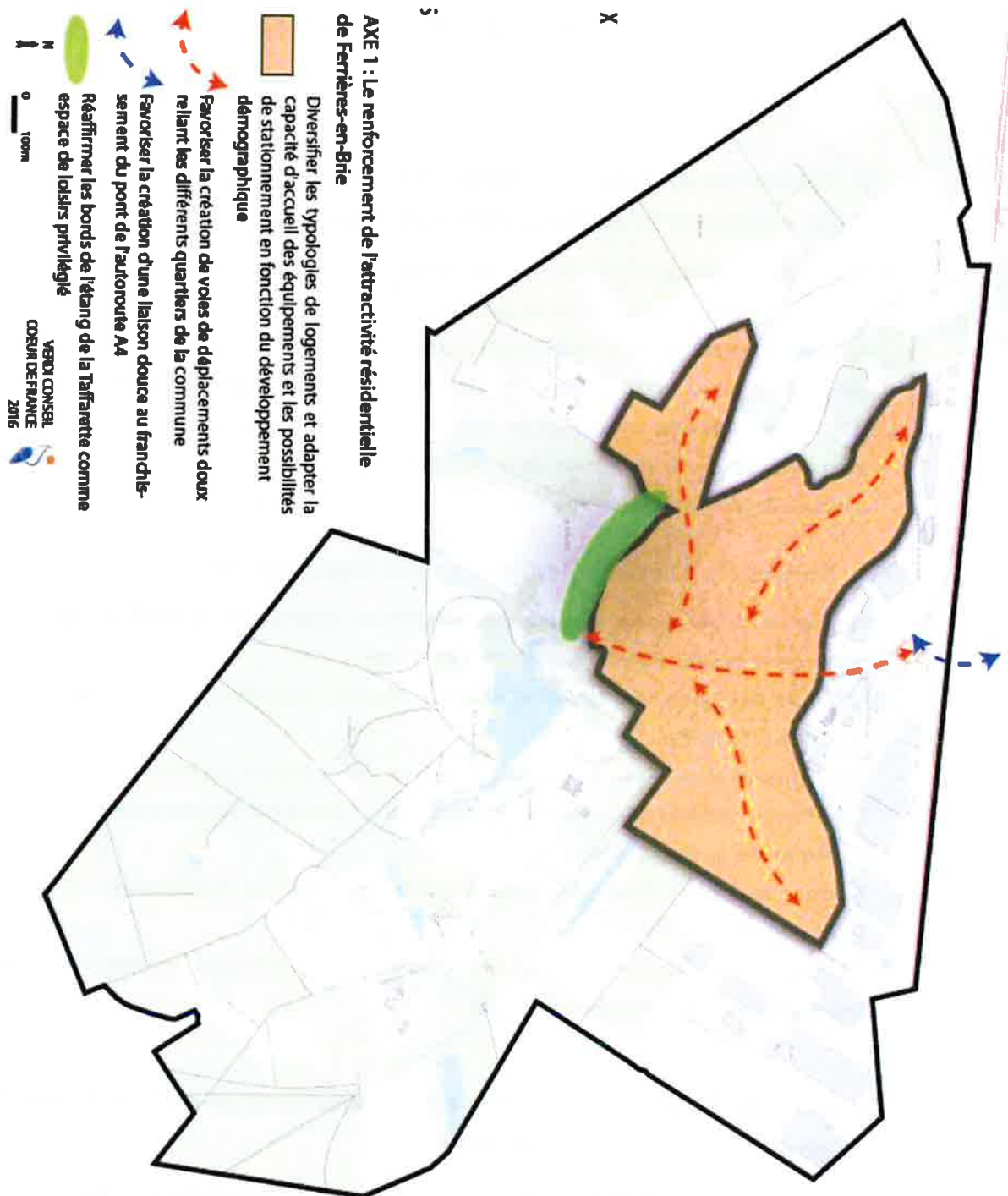
- Diversifier les typologies de logements afin de permettre à toutes les populations de réaliser un parcours résidentiel complet au sein de la commune
- Maintenir et encourager une mixité sociale au sein des nouveaux projets urbains, en encourageant des programmes de logements diversifiés (accession à la propriété, logement social ...). Imposer la création de logements sociaux sur les espaces permettant d'accueillir de petits ensembles de logements tels que le secteur dit de la Brosse. Fixer dans le règlement du PLU une proportion minimale de logements sociaux pour les opérations de plusieurs logements.

2. Permettre l'accès à l'emploi et aux équipements

- Favoriser le développement de réseaux de transports en commun afin de mieux desservir la zone d'activités et les différents équipements de la commune
- Aménager les espaces de stationnements afin de renforcer l'accessibilité aux équipements : village, étangs de la Taffarette ...
- Développer un réseau de liaisons douces, à partir du réseau existant, qui permettrait de connecter les différents quartiers de la commune, de desservir les principaux équipements et de limiter les nuisances liées au trafic routier
- Favoriser la création d'une liaison douce (piétons et cycles) au franchissement du pont de l'autoroute A4
- Favoriser les connexions vers les gares ferroviaires de Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne par une offre en transports en commun adaptée

3. Maintenir et adapter l'offre en équipements et en loisirs pour les populations actuelles et futures.

- Adapter la capacité d'accueil des équipements à la croissance démographique envisagée
- Réaffirmer les bords de l'étang de la Taffarette comme espaces de loisirs privilégiés à Ferrières-en-Brie



Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
1. Permettre un parcours résidentiel complet sur la Commune afin de maintenir la mixité générationnelle	Le PLU doit viser à l'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Le projet permet l'accueil de nouvelles populations sur son territoire mais également d'assurer le maintien de sa population actuelle. Le développement de plusieurs typologies de logements est nécessaire pour répondre aux besoins des ferriérois actuels et futurs.
2. Permettre l'accès à l'emploi et aux équipements	Le PLU doit assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...]	La question des circulations est une problématique importante dans le projet de PLU. Les connexions entre les différents quartiers de la commune et vers les secteurs d'emplois sont primordiales pour l'attractivité de Ferrières-en-Brie.
3. Maintenir et adapter l'offre en équipements et en loisirs pour les populations actuelles et futures		L'attractivité de la commune passe également par les équipements et les loisirs proposés sur le territoire. Le projet de PLU prévoit le maintien des équipements actuels pour les populations actuelles et futures afin de maintenir l'attractivité de la commune.

AXE 2 : Le développement des interactions économiques à l'échelle communale et intercommunale

1. Renforcer l'attractivité de Ferrières-en-Brie

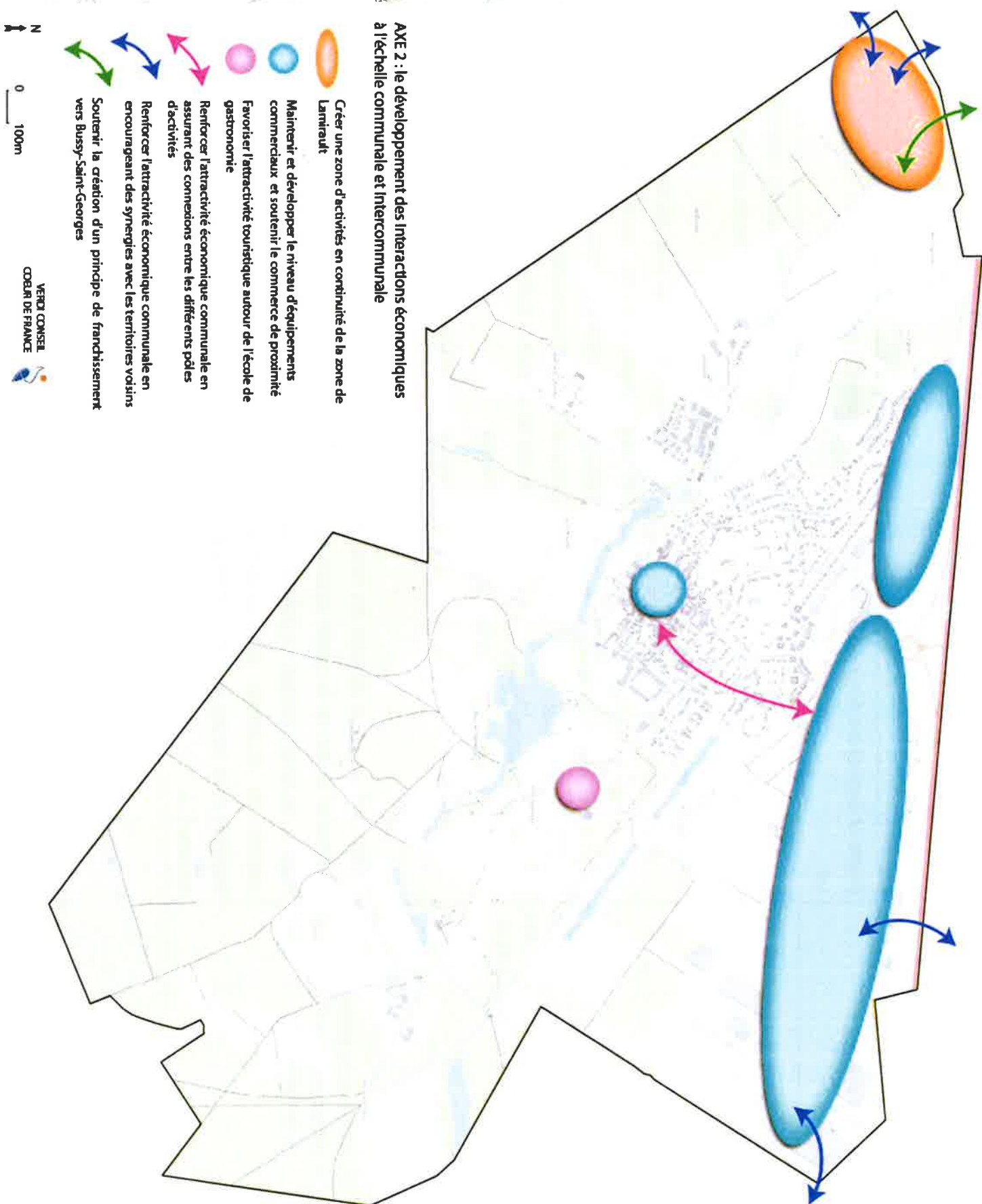
- Renforcer les synergies avec les communes limitrophes pour favoriser le développement économique. Créer une zone d'activités en continuité du parc d'activités des Portes de la Forêt et de la zone d'activités de Lamirault à Collégien
- Renforcer l'attractivité touristique du territoire, en complémentarité avec l'offre des territoires voisins, en s'appuyant sur les équipements existants et en valorisant les sites à fort potentiel (village nature...)
- Permettre le développement des communications numériques sur le territoire pour répondre aux attentes des ferriérois mais également permettre l'évolution des modes de travail (le télétravail par exemple)

2. Permettre le développement des équipements commerciaux

- Permettre la diversité et la complémentarité de l'offre commerciale entre le pôle de grandes surfaces commerciales au Nord du territoire et les commerces de proximité dans le village
- Maintenir un niveau d'équipements commerciaux suffisant pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures, en soutenant le commerce de proximité
- Soutenir la création d'un principe de franchissement vers Bussy-Saint-Georges

3. Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune

- S'appuyer sur le développement de zones d'activités afin de favoriser l'emploi sur la commune des ferriérois
- Favoriser l'attractivité touristique communale autour de l'école de l'excellence à la française : hôtellerie – gastronomie – luxe, ouverture ponctuelle du parc du château, ...



Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
1. Renforcer l'attractivité de Ferrières-en-Brie	Le PLU doit viser à l'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la reconstruction des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Le PLU révisé cherche à développer l'attractivité de la commune notamment en favorisant les synergies avec les communes limitrophes. Le développement d'une zone d'activités au Nord-Ouest, position stratégique en termes économiques et géographiques, participe à cette volonté communale. Cette zone sera en effet connectée avec le parc d'activités des Portes de la Forêt à Collégien et la zone de Lamirault à l'Ouest. Le projet de PLU cherche également à soutenir les activités existantes et soutenir le développement de nouvelles activités sur le territoire.
2. Permettre le développement des équipements commerciaux		
3. Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune	Le PLU doit assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...]	Le développement de zones d'activités permettra de participer à la création d'emplois sur le territoire.. Des orientations favorisant le développement du tourisme participant également à l'attractivité du territoire.

AXE 3 : La préservation du cadre de vie des ferriérois et l'affirmation du caractère rural de la commune

Commune rurale : Ferrières-en-Brie bénéficie à la fois des avantages paysagers des espaces naturels qui l'entourent et des avantages de la proximité des activités économiques de la métropole parisienne qui permet un dynamisme économique sur la commune. Ces deux éléments à conforter donnent à la commune un caractère à la fois urbain et rural.

1. Assurer la maîtrise du développement de l'urbanisation

- Permettre le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ferriéroise afin de répondre aux objectifs de développement urbain du SDRIF et de limiter l'étalement urbain en permettant une extension urbaine **de 43 hectares**
- Adapter l'extension de l'espace urbain en cohérence avec la capacité des réseaux de captages d'eau potable actuels
- Préserver un accès rapide aux espaces naturels de la couronne rurale de l'Ile-de-France
- Utiliser le parc de logements vacants afin de mieux répondre aux attentes des populations en termes de logements

2. Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels

- Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiables sur la commune
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune
- Assurer une bonne gestion des points de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et valoriser les entrées de ville
- Favoriser la préservation des espaces naturels périphériques au château de Ferrières

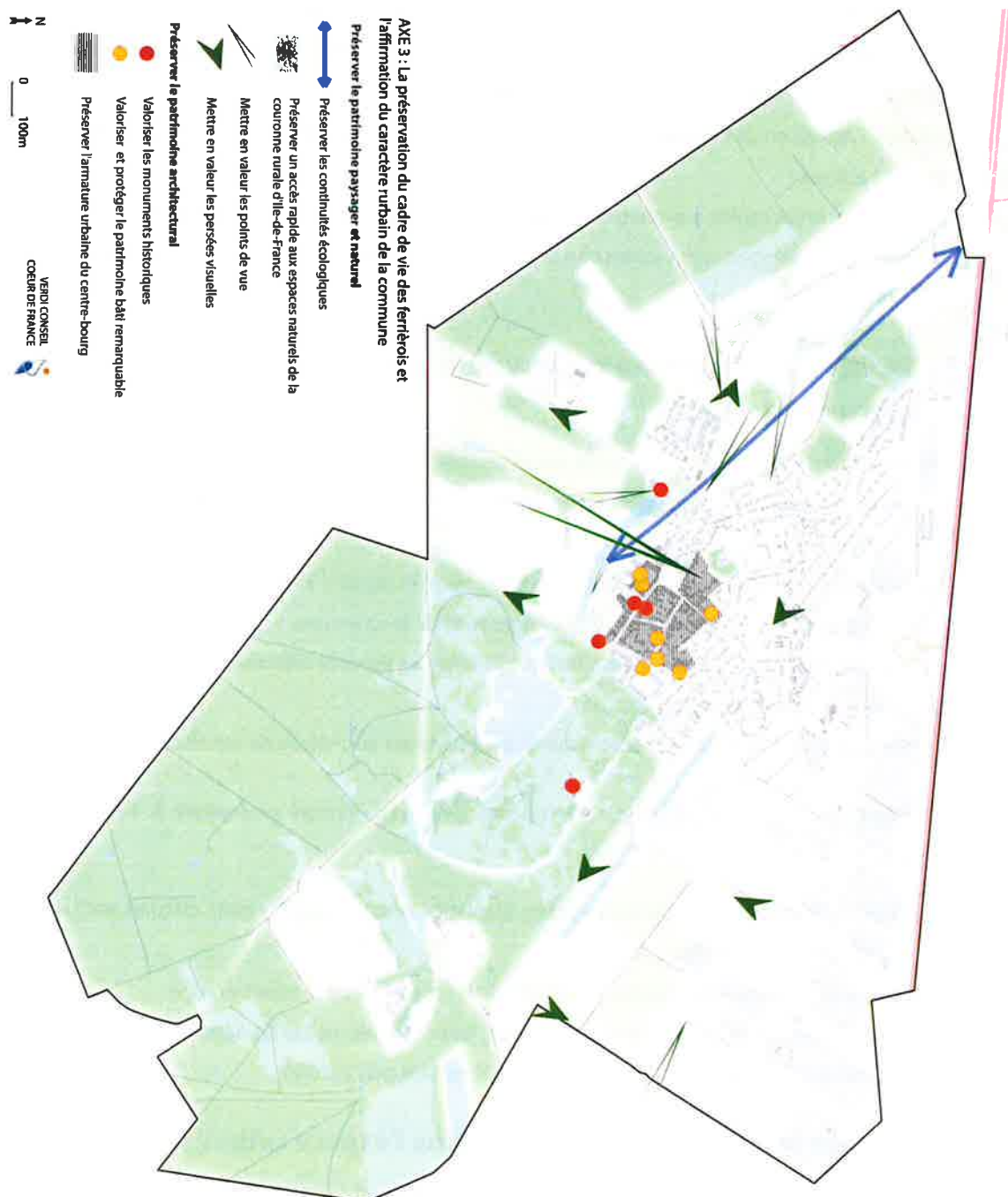
3. Mettre en valeur le patrimoine architectural présent à Ferrières-en-Brie

- Préserver l'armature urbaine du centre-bourg (implantations, hauteur des bâtis, clôtures, etc.) afin de conserver son caractère villageois
- Valoriser le patrimoine remarquable identitaire de la commune de Ferrières-en-Brie
- Permettre la création d'itinéraires de promenade, favorisant les modes de déplacements doux entre le patrimoine bâti de la commune et le patrimoine naturel qui l'entoure

4. Limiter le transit des véhicules dans l'espace urbanisé

- Favoriser la déviation des flux de véhicules hors des espaces urbanisés de la commune

- Maintenir un gabarit de voie en cohérence avec la taille des opérations réalisées ou prévues sur la commune



Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
1. Assurer la maîtrise du développement de l'urbanisation	Le PLU doit viser à l'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Le projet de PLU vise à permettre les projets communaux et à les encadrer. La consommation d'espace est limitée à 43 hectares. La commune souhaite s'étendre dans la continuité de la zone d'activités de Collégien à l'Ouest du territoire et finaliser la zone d'activités en cours de réalisation sur le site Bel Air. Le projet vise également à accompagner ce développement notamment grâce à des dispositions concernant les réseaux d'eau associés aux projets.
2. Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels	Le PLU doit permettre la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Préserver le patrimoine naturel de la commune est une volonté forte du projet. Ce patrimoine représente une valeur identitaire pour Ferrières-en-Brie. Le projet vise notamment la préservation des espaces boisés, des percées visuelles, des continuités écologiques, etc.
3. Mettre en valeur le patrimoine architectural présent à Ferrières-en-	Le PLU doit assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère.	La préservation du patrimoine bâti fait également partie des préoccupations communales. Le patrimoine témoigne de l'histoire de la commune et représente des repères dans l'espace bâti que le PLU protège.

Brie		
4. Limiter le transit des véhicules dans l'espace urbanisé	Le PLU doit permettre la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.	Le PLU révisé s'inscrit dans une démarche soutenant les déplacements doux au sein de la commune. Des voies douces sont prévues dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Continuités ».

V. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est déterminé comme suite au code de l'urbanisme :

ARTICLE L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

A leur sujet, la jurisprudence a précisé la portée de ces orientations :

« (...) Considérant, d'une part, qu'en matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur ; qu'elle ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre et sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ; que, d'autre part, si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer

précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement » (CAA de Lyon, 13 février 2018, SCI du Vernay, req. N°16LY00375)

L'entrée de ville sud



ORIENTATIONS:

- Vue dégagée vers les étangs de la Taffarette à maintenir
- Les traversées piétonnes vers le parking à sécuriser
- Voie de circulation douce à créer
- Liaison douce existante à préserver

Le double objectif de réaffirmation du caractère d'entrée de ville et des bords de l'étang de la Taffarette comme espace de loisirs et de promenade privilégiée de la commune se traduit par :

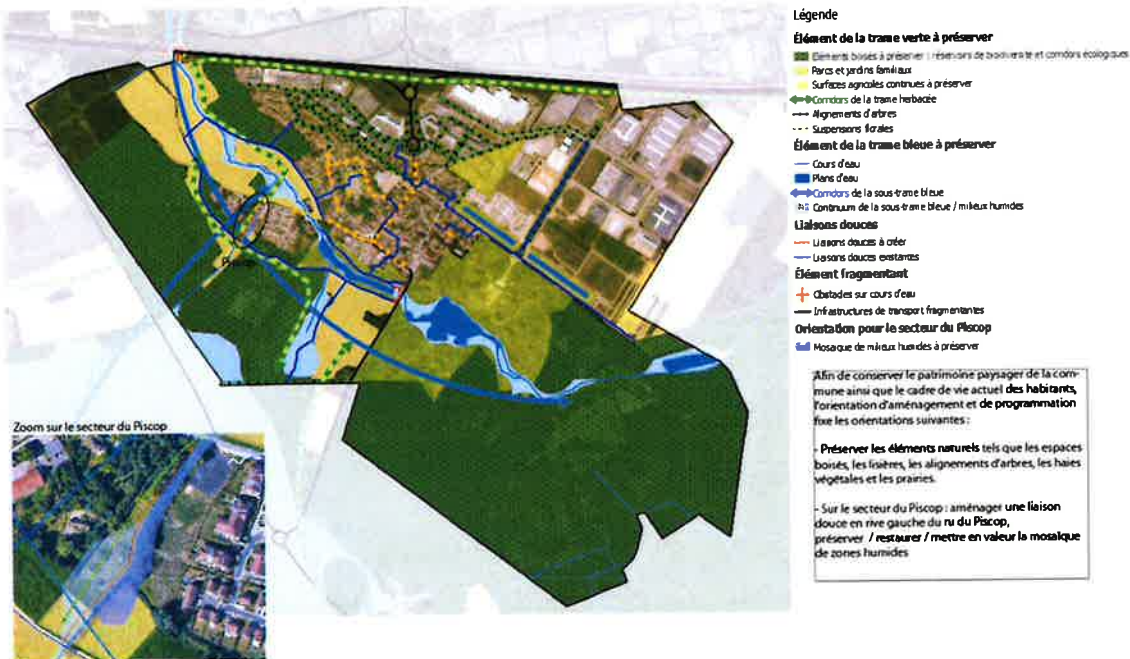
- L'aménagement du site pour un impact paysager d'entrée de ville de qualité
- La préservation des liaisons douces existantes
- La création de voies de circulation douce entre les bords de l'étang et l'entrée de la commune
- La mise en valeur des points de vue remarquables vers l'étang de la Taffarette



Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<u>Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels</u> Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie. Assurer une bonne gestion des points de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et valoriser les entrées de ville	Le PLU cherche à valoriser les entrées de ville. Celle du sud de l'espace urbanisé représente la jonction entre les espaces bâtis et les espaces naturels du Sud du territoire. C'est pourquoi un traitement particulier est nécessaire pour un traitement efficace des franges des espaces naturels. Les OAP imposent de donner un caractère paysager qualitatif et urbain à l'entrée de ville, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et

<u>Mettre en valeur le patrimoine architectural présent à Ferrières-en-Brie</u> Permettre la création d'itinéraires de promenade, favorisant les modes de déplacements doux entre le patrimoine bâti de la commune et le patrimoine naturel qui l'entoure	d'inciter les automobilistes à réduire leur allure. Cette OAP prévoit de prolonger les continuités piétonnes existantes afin d'ouvrir l'espace de la Taffarette et de le rendre plus accessible pour les ferriérois. Une percée visuelle est également à préserver afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune. Cette disposition participe à la valorisation de cette entrée de ville.
--	---

Les continuités



Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<u>Permettre l'accès à l'emploi et aux équipements</u> Développer un réseau de liaisons douces, à partir du réseau existant, qui permettrait de connecter les différents quartiers de la commune, de desservir les principaux équipements et de limiter les nuisances liées au trafic routier <u>Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels</u> Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune	Le développement de circulations douces sur le territoire, de même que l'encouragement et la facilitation de l'utilisation des transports en commun, est un axe fort du PLU. Ainsi, une étude précise des circulations douces existantes et des voies pouvant accueillir des voies douces à été réalisée au travers de cette OAP. Ce réseau permet de relier les espaces verts de la Taffarette aux espaces bâtis de la commune. Il permet également de relier les espaces stratégiques de la commune entre eux : espaces résidentiels aux espaces d'activités et de commerces. Les continuités écologiques supportées par les milieux naturels permettent l'accueil d'une biodiversité importante sur la commune. Leur identification dans l'OAP vise à permettre leur préservation, ainsi que des éléments relais de ces

	continuités à l'intérieur du tissu urbain. Cette OAP permet une protection des continuités écologiques constituées par les trames vertes et bleues en identifiant les éléments naturels à protéger, tels que les haies, les ripisylves, les alignements d'arbres, les espaces en eau et les cours/plans d'eau.
--	--



 Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS:

 Principe de desserte:
accès principal

 Lisières paysagères à créer
ou à préserver

Secteur à vocation
principalement résidentielle,
comportant un minimum de
50% de logements financés
avec un prêt aidé de l'Etat
et desservi par des voies de
liaison adaptées aux piétons
et aux cycles

Afin de tirer parti du potentiel de
renouvellement du site, il est imposé
que celui-ci contribue à répondre
aux besoins en logements financés
avec un prêt aidé de l'Etat.

Il devra être portée une attention
particulière à la qualité d'insertion
paysagère.

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<u>Permettre un parcours résidentiel complet sur la Commune afin de maintenir la mixité générationnelle</u> Diversifier les typologies de logements afin de permettre à toutes les populations de réaliser un parcours résidentiel complet au sein de la commune Maintenir et encourager une mixité sociale au sein des nouveaux projets urbains, en encourageant des programmes de logements diversifiés (accession à la propriété, logement social ...). Imposer la création de logements sociaux sur les espaces permettant d'accueillir de petits ensembles de logements tels que le secteur dit de la Brosse. Fixer dans le règlement du PLU une proportion minimale de logements sociaux pour les opérations de plusieurs logements.	Cette OAP vise à encadrer la création de logements sur le territoire. Elle permet de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements en allouant une part de la création de logements à la création de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat. La proximité des derniers lotissements construits et la présence de constructions qui pourraient être rénovées dans ce but en font un secteur approprié pour mettre en œuvre les orientations affichées dans le PADD.

Secteur de mixité générationnelle



 Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS:

 Principe de desserte à créer

 Lisières paysagères à créer ou à préserver pouvant être percée pour les accès

 Secteur à vocation principalement résidentielle comportant une résidence pour personnes âgées ou étudiants

Pour tirer parti de la proximité du site avec le centre-ville, il est imposé que celui-ci contribue à répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements avec l'implantation d'une résidence pour personnes âgées ou étudiantes.

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<u>Permettre un parcours résidentiel complet sur la Commune afin de maintenir la mixité générationnelle</u> Diversifier les typologies de logements afin de permettre à toutes les populations de réaliser un parcours résidentiel complet au sein de la commune Maintenir et encourager une mixité sociale au sein des nouveaux projets urbains, en encourageant des programmes de logements diversifiés (accession à la propriété, logement social ...) Imposer la création de logements sociaux sur les espaces permettant d'accueillir de petits ensembles de logements tels que le secteur dit de la Brosse. Fixer dans le règlement du PLU une proportion minimale de logements sociaux pour les opérations de plusieurs logements.	Cette OAP vise à encadrer la création de logements sur le territoire. Elle permet de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements en allouant une part de la création de logements à une résidence pour personnes âgées ou étudiants. La diversification du parc de logements est un axe important du projet de PLU et est ainsi mis en œuvre par cette OAP.

VI. MOTIF DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA DÉFINITION DES RÈGLES

Le zonage du PLU met en œuvre les orientations du PADD visant à :

Assurer la maîtrise du développement de l'urbanisation

- Permettre le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ferrièreoise afin de répondre aux objectifs de développement urbain imposés par le SDRIF et de limiter l'étalement urbain en permettant une extension urbaine de **43 hectares**.

Renforcer l'attractivité de Ferrières-en-Brie

- Renforcer les synergies avec les communes limitrophes pour favoriser le développement économique. Créer une zone d'activités en continuité du parc d'activités des Portes de la Forêt et de la zone d'activités de Lamirault à Collégien.

Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune

- S'appuyer sur le développement de zones d'activités afin de favoriser l'emploi sur la commune des ferriérois
- Favoriser l'attractivité touristique communale autour de l'école de l'excellence à la française : hôtellerie – gastronomie – luxe, ouverture ponctuelle du parc du château, ...

Maintenir et adapter l'offre en équipements et en loisirs pour les populations actuelles et futures

- Réaffirmer les bords de l'étang de la Taffarette comme espaces de loisirs privilégiés à Ferrières-en-Brie

Les espaces bâtis à vocation mixte ont été regroupés en une seule zone UA. Les espaces naturels sont protégés par un classement en zone N ; des sous-secteurs de la zone N permettent les occupations du sol nécessaires aux activités du château. La zone UI permet d'identifier les espaces destinés aux activités. La zone UR permet de délimiter les espaces correspondant à l'emprise de la voie routière et ses abords. La zone 2AU permettra le développement de la future zone d'activités dont le règlement sera précisé au moment de son ouverture à l'urbanisation.

PLAN DE ZONAGE

Organisation de l'urbanisme
Ferrières-en-Brie



1. Zonage



1. Zonage

Légende

- Limite de zone
- UA
- Nom de zone
- Hauteur limitée à 10m le long de l'axe de l'impasse d'Eugène
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Lisière des espaces boisés
- Espace paysager à protéger
- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment ancien
- Core de rue
- Zone murale à protéger
- Berges à protéger
- Surface en eau
- Secteur concerné par une OAP
- 1. Entrée de ville Sud
- 2. Secteur de mine sociale
- 3. Secteur de mine générale agricole
- OAP communales : s'applique sur



VII. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES

L'analyse ci-après distingue des articles du règlement qui déterminent :

- D'une part la desserte des terrains par les réseaux et les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (articles 3, 4 et 16), la réglementation de l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations d'aménagement d'espaces libres et de plantation (articles 13) et les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 15) : ces règles mettent en œuvre des objectifs applicables à l'ensemble de la commune tels que la protection de l'environnement et la préservation du paysage. Ces règles visent également à assurer la sécurité des déplacements et l'hygiène par la réglementation de la desserte des terrains par les différents réseaux.
- D'autre part la vocation des zones (articles 1 et 2), le gabarit des constructions autorisées, leur implantation (articles 6 à 10) et les obligations en matière de stationnement (articles 12) : ces règles sont fortement distinguées en fonction des zones afin de cibler au mieux la mise en œuvre des objectifs du PLU selon les caractéristiques des différents secteurs (caractère naturel, mixité de fonction, etc.).

La superficie minimale des terrains constructibles (articles 5) et le coefficient d'occupation du sol (articles 14) ne peuvent pas être réglementés.

Protection de l'environnement, du paysage, sécurité et hygiène, des objectifs applicables à l'ensemble du territoire communal, avec de faibles distinctions

Desserte des terrains par les réseaux (articles 3 et 4)

Les articles 3 et 4 permettent de réglementer la desserte des terrains par les réseaux et déterminent les obligations en matière d'infrastructures.

Pour toutes les zones, « pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. »

En zone UA, l'article 3 est complété par : « La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 3.50 mètres. »

Ces dispositions permettent d'assurer une bonne desserte des terrains tout en limitant les difficultés de circulation que peuvent créer de nouvelles constructions. L'article 3 permet d'accompagner la commune dans son objectif de développer les circulations douces et d'améliorer les conditions de circulation sur la commune.

L'article 4 impose :

- « Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Eaux usées (zones d'assainissement collectif)
- Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
- Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
- Eaux usées (en dehors des zones d'assainissement collectif)
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la règlement du SPANC de l'organisme compétent et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.»

Cet article est quasi-identique sur toutes les zones afin de permettre une homogénéisation des raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable mais également aux réseaux de télécommunications de l'ensemble des constructions de la commune.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (articles 16)

L'article 16 est rédigé comme suit dans toutes les zones : « Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs. »

Cette rédaction permet d'assurer le raccordement aux réseaux de communications électroniques des nouvelles constructions. Ces dispositions visent à favoriser le développement du réseau haut-débit afin de lutter contre la fracture numérique qui est un axe du PADD.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (articles 11)

Les articles 11 permettent de définir les règles régissant l'aspect extérieur des constructions. D'une manière générale il est imposé que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement. Ainsi ce règlement recherche une homogénéisation des parements utilisés, des hauteurs de clôtures, des toitures, etc. Cette réglementation varie légèrement en fonction de la destination de la zone.

La réglementation de l'article 11 de la zone UR est moins prescriptive puisque l'implantation de nouvelles constructions sur ce secteur est très limitée.

Le règlement précise toutefois, à l'article 13, que « Les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. »

Obligations d'aménagement d'espaces libres et de plantation (articles 13)

Les articles 13 permettent de réglementer les espaces verts sur les parcelles privées. Ainsi un pourcentage d'aménagement d'espaces verts est imposé. Ce pourcentage varie cependant d'une zone à l'autre. En zone UA, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

En zone UI, UR et N aucun pourcentage n'est imposé pour ne pas bloquer le développement économique et la réalisation des équipements nécessaires au service public. La zone N, inconstructible par principe ne nécessite pas une telle limitation.

Cette distinction permet d'adapter la superficie d'espaces de pleine terre en fonction des secteurs et aux projets de la commune tout en assurant une part d'espaces verts dans l'espace urbain.

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation d'espaces verts dans les secteurs urbanisés. Elle permet également de protéger la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

Pour la zone UR, les dispositions de l'article 13 sont allégées car la zone est très faiblement boisée et pour ne pas entraver la bonne gestion du service d'entretien des abords de l'autoroute.

En zone UA et 2AU, la protection des espaces verts est renforcée dans l'espace paysager à protéger : afin de préserver les caractéristiques écologiques des bords du Piscop et l'espace boisé ou naturel identifié au SDRIF, toute construction y est interdite et le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire soit à la préservation et à l'amélioration des qualités écologiques du site, soit à la création d'une liaison douce.

Cet article permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- « Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune »

Enfin, cet article réunit également dans les zones concernées les dispositions permettant de protéger les arbres remarquables, les alignements d'arbres ainsi que les espaces verts du domaine public, les espaces boisés classés.

Ces dispositions visent à préserver les espaces naturels du territoire ainsi que le caractère verdoyant de l'espace urbanisé. Elles permettent notamment de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- « Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiables sur la commune
Assurer une bonne gestion des points de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et valoriser les entrées de ville
- Favoriser la préservation des espaces naturels périphériques au château de Ferrières »

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 15)

Les articles 15 précisent que « Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. »

Ces dispositions visent à favoriser la mise en œuvre de techniques respectueuses de l'environnement et participant à la lutte contre le changement climatique pour les constructions nouvelles, induisant dans le même temps des réductions des dépenses énergétiques.

Réponse au besoin en logements et en stationnements, développement des activités et des équipements, des objectifs applicables de façon très différenciée selon les zones

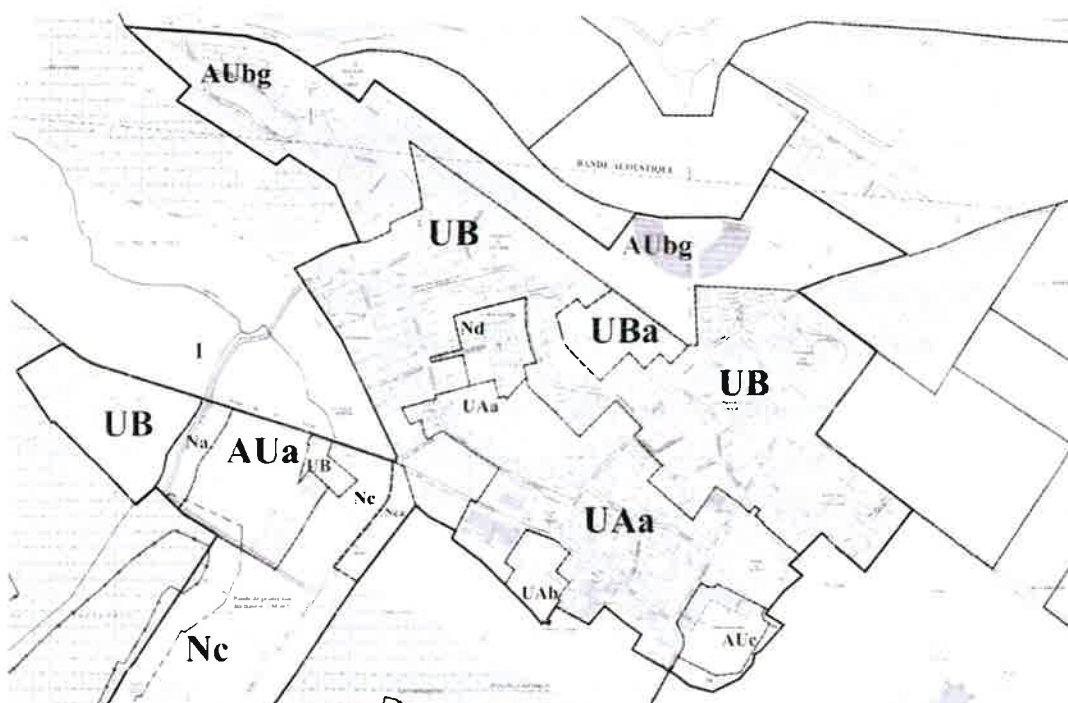
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (articles 12)

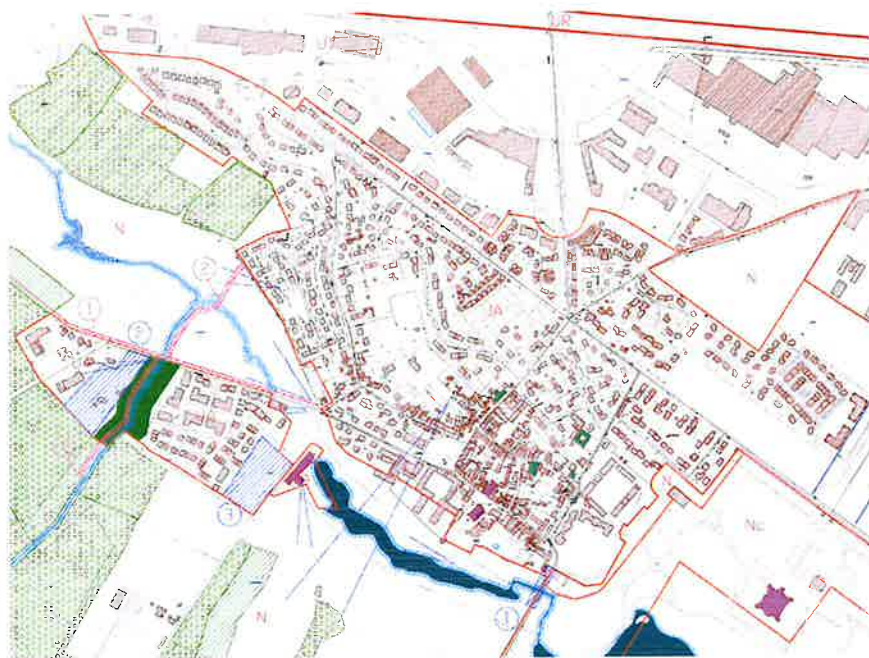
Une adaptation de la réglementation en matière de réalisation d'aires de stationnement est effectuée en cohérence avec le PDUIF. Cette réglementation permet d'encadrer la création de stationnements et de répondre aux besoins induits par l'augmentation du nombre de logements sur le territoire. La réglementation de la création d'aire de stationnement varie selon les occupations du sol autorisées dans chaque zone.

La zone UA

a. Les évolutions

UA avant révision et après révision





La zone UA du PLU après révision correspond à la totalité de la zone urbanisée à vocation principalement résidentielle de la commune. Les gabarits des constructions étant très rapprochés entre les anciennes zones UA, UB et 2AU, l'homogénéisation de la zone s'est imposée afin de permettre une lecture plus simplifiée du paysage ferriérois.

Les formes urbaines suffisamment proches ont permis de n'envisager qu'une seule zone avec des règles d'implantation qui permettent de densifier l'espace urbain, tout en maîtrisant les gabarits des constructions sur l'ensemble des espaces urbanisés à destination de l'habitat.

Cette zone prend en compte également les nouvelles constructions des opérations de construction de logements qui ont été lancées sur les secteurs classés 2AU au PLU antérieur.

Une réglementation conforme aux formes urbaines actuellement observées est imposée dans le règlement du PLU révisé.

Des spécificités sont toutefois conservées, par exemple le long de l'allée de l'impératrice Eugénie autour de laquelle les hauteurs des constructions ne pourront pas dépasser 10 mètres.

Dans la zone UA, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- « les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les caravanes isolées,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant

- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2. »

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2) :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une construction à vocation de commerce, bureau, artisanat, habitat ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur.
- Les constructions annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 20m².
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone en termes d'environnement et de paysage

L'article 2 émet de plus des prescriptions particulières pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage.

b. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

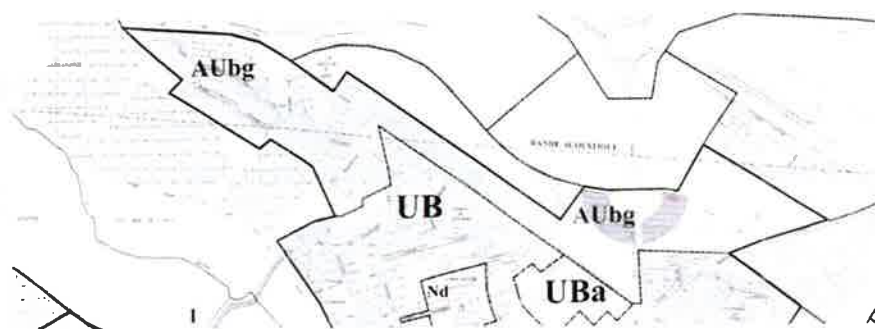
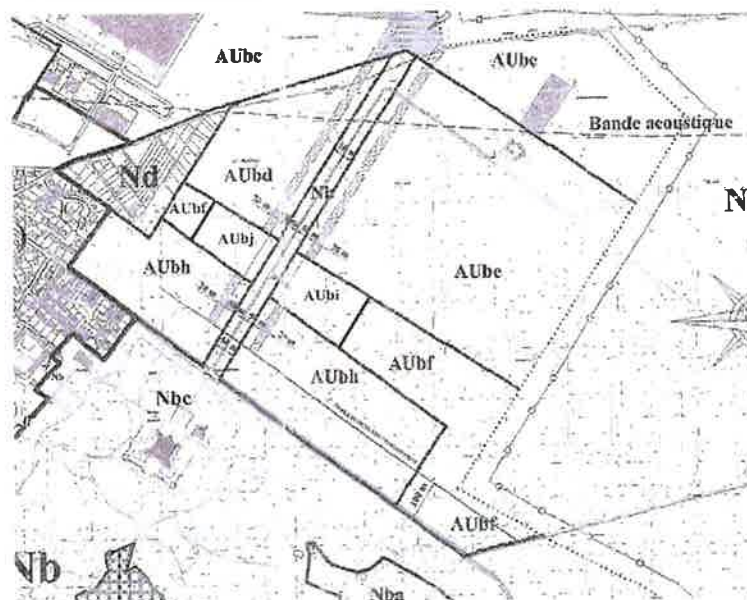
	Après Révision (UA)	Evolution
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions s'implantent : - Soit à l'alignement, - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres. De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice Eugénie dite de l'impératrice, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'axe de celle-ci.	Le PLU révisé permet l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cette règle permet d'homogénéiser l'implantation des nouvelles constructions par rapport à celles existantes. Cela permet, quel que soit le secteur de construction, d'implanter les nouvelles constructions de façon continue avec les constructions existantes.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales et leurs annexes s'implantent sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Les façades avec baie constituant l'éclairement premier de pièces principales s'implantent en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance minimale avec la limite séparative est de 3 mètres. L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.	Les règles imposées permettent l'implantation des nouvelles constructions sur ou en retrait des limites séparatives. Ainsi, dans le centre-bourg il est possible de s'implanter en continuité des constructions déjà existantes et de prolonger le front urbain. L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir un espace urbain aéré.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Les annexes s'implantent avec un minimum de 4 mètres par rapport au bâtiment principal. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Cette réglementation permet de maintenir un espace urbain aéré. Les constructions ne peuvent pas s'implanter accolées les unes aux autres sur une même propriété afin de préserver les continuités vertes au sein de la commune.
Article 9 : emprise au sol des constructions	Il n'est pas fixé de règles.	L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU révisé. Cette disposition permet de densifier l'espace urbain et ainsi de répondre aux objectifs de création de logements du SDRIF.
Article 10 : hauteur maximum des constructions	Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice Eugénie, la hauteur totale des constructions ne peut excéder une hauteur de 10 mètres pour les bâtiments implantés sur la bande figurant sur les documents graphiques.	La réglementation permet d'homogénéiser les hauteurs des constructions. La hauteur de 11 mètres est cohérente avec les hauteurs des constructions actuelles. Elle permet d'augmenter d'un niveau les constructions situées précédemment en zone 2AU (9 mètres). L'augmentation de la densité urbaine et de la création de logements est également permise par cette réglementation.

La zone UI

a. Les évolutions

UI avant révision et après révision



La zone d'activité UI est adaptée aux constructions existantes et à celles qui se sont créées depuis le PLU antérieur. Elle est donc étendue à l'Est du territoire par rapport au document précédent mais conserve les gabarits des constructions actuelles.

Dans la zone UI, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- les constructions destinées à habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2, les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les caravanes isolées
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes (article 2) :

- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les réseaux d'intérêt public.

L'article 2 émet de plus des prescriptions particulières pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage.

b. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

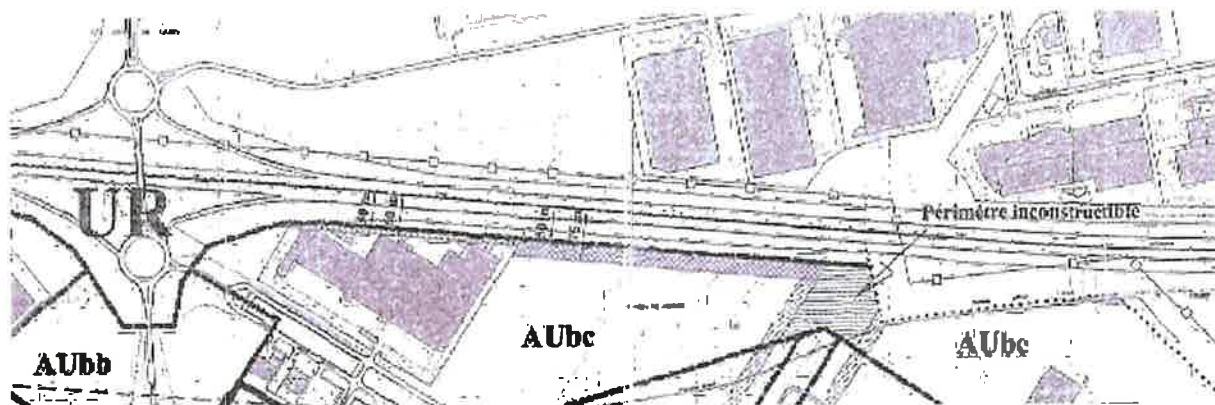
	Après Révision (UI)	Evolution
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles s'implantent : - Soit à l'alignement, - Soit avec un retraits minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.	L'implantation des constructions sur ou en retrait des limites permet une adaptation de l'implantation des nouvelles constructions aux constructions adjacentes afin de préserver une continuité du bâti et une homogénéité du paysage urbain.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent : - Soit sur les limites séparatives - Soit en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les façades avec baie constituant l'éclaircissement premier de pièces principales s'implantent en retrait des limites séparatives. L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.	

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés afin de permettre le développement d'activités sur ces secteurs. L'évolution des activités déjà présentes est permise ainsi que l'implantation de nouvelles activités dans le respect du gabarit des constructions adjacentes.
Article 9 : emprise au sol des constructions	Non règlementé	
Article 10 : hauteur maximum des constructions	La hauteur des constructions ne peut pas excéder 13 mètres. De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice Eugénie dite de l'impératrice, la hauteur totale des constructions ne peut excéder une hauteur de 10 mètres pour les bâtiments implantés sur la bande figurant sur les documents graphiques. <u>Les constructions existantes :</u> Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité.	La hauteur des constructions en zone UI est déterminée en fonction des hauteurs déjà existantes sur le secteur. Le PLU révisé permet l'évolution des constructions actuelles ainsi que l'implantation de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement dans les zones d'activités existantes. Le long de l'allée de l'Impératrice Eugénie la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres afin de préserver la qualité paysagère du site dans la perspective du château.

La zone UR

a. Les évolutions

UR avant révision et après révision



La zone UR délimite l'emprise de la voie autoroutière et ses abords.

Dans la zone UR, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- Toutes nouvelles constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux autorisés à l'article UR.2
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen
- Les remblaiements et les affouillements
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrain de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation

Article 2 : Sont admis les constructions, aménagements, installations et dépôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation :

- Des infrastructures routières ou autoroutières
- Des cheminements piétons
- Des lignes basses, moyennes et hautes tensions
- Des réseaux divers, d'eau et d'assainissement notamment

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les réseaux d'intérêt public.

b. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (UR)	Evolution
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions s'implantent : - soit à l'alignement, - soit avec un retrait minimum de 1 mètre de celui-ci.	La réglementation pour la zone UR a été conservée. Elle est permissive afin de permettre la construction des installations nécessaires au bon fonctionnement de la voie routière et l'entretien de ses abords.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent : - soit en limite séparative, - soit avec un retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.	
Article .8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	
Article 9 : emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
Article 10 : hauteur maximum des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.	

La zone 2AU

a. Les évolutions

2AU après révision



Cette zone est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme. Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme.

Cette extension s'inscrit dans le prolongement des zones d'activités des Portes de la Forêt et de Lamirault à Collégien.

Dans la zone 2AU, les constructions suivantes sont interdites (article 1) :

- toute construction,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les affouillements et exhaussements du sol.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition (article 2) :

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à savoir la RD 406 et 471, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les réseaux d'intérêt public.

Une procédure d'adaptation du PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de la zone. A cette occasion le règlement de la zone sera précisé et l'OAP qui s'y appliquera sera rédigée.

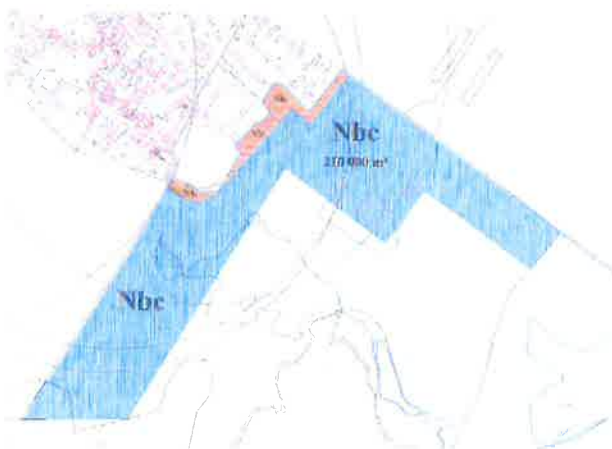
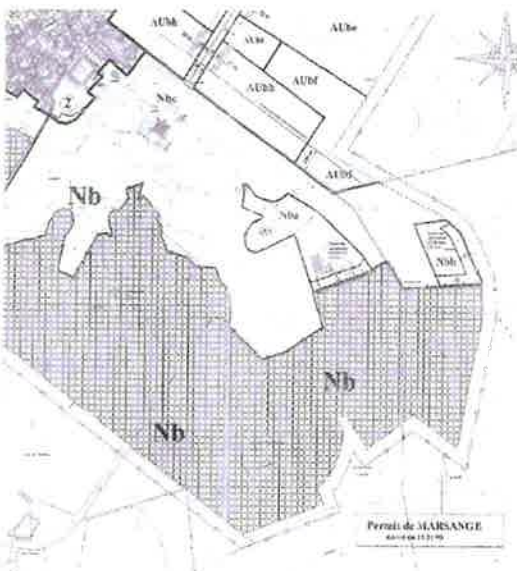
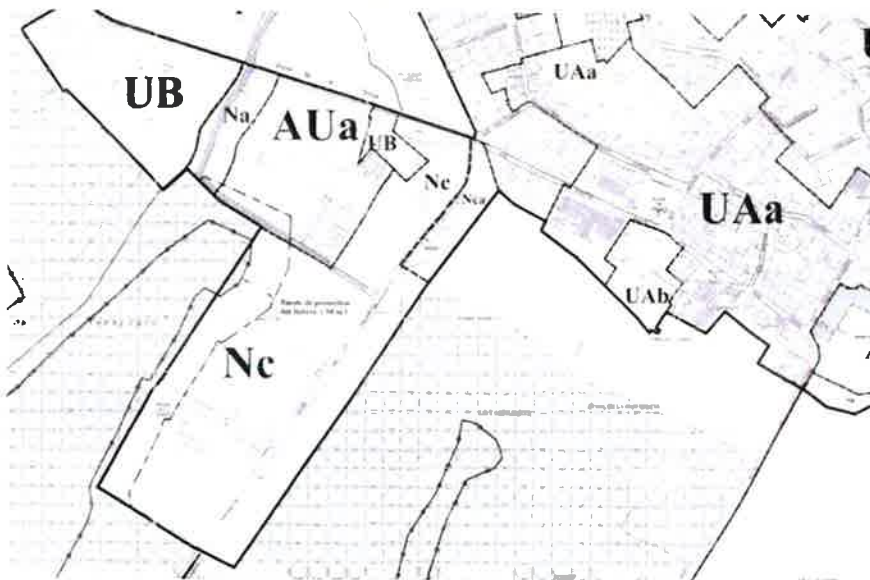
Dans cette attente seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés :

- Les articles 1 et 2 pour préciser les occupations et utilisation autorisées dans la zone
- Les articles 6 et 7 pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites de terrain. Le code de l'urbanisme impose la réglementation de ces articles.

La zone N

a. Les évolutions

N avant révision et après révision





La zone N du PLU révisé garde les mêmes réglementations que la zone N du PLU antérieur. La zone N du PLU révisé comprend également des sous-secteurs mais qui ne correspondent pas exactement aux sous-secteurs du PLU antérieur.

Le sous-secteur Na correspond au secteur de la Taffarette et se localise plus précisément autour de la buanderie qui a été réinvestie par une entreprise. Ce secteur d'une superficie de 6 066 m² a été instauré afin de ne pas amplifier le développement de cette activité sans non plus empêcher son fonctionnement. En effet la présence de cette entreprise potentiellement polluante au-dessus du cours d'eau pourrait s'avérer problématique en termes de préservation de la ressource en eau.

Le sous-secteur Nb correspond aux secteurs dédié aux activités équestres du parc du Château de Ferrières. Cette zone de 4,29 ha a une réglementation spécifique de manière à ne pas encadrer le développement des activités qui vont s'y développer et qui seront en lien avec la nature (activité viticole, jardin biologique, centre équestre, etc.).

Enfin, le sous-secteur Nc atteignant 17,2 ha correspond aux espaces situés à proximité du Château de Ferrières. Comme le sous-secteur Na, il autorise la construction d'hébergements hôteliers, de commerces ou de bureaux qui peuvent s'avérer nécessaires pour le maintien et la prospérité des activités du château.

Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2 (article 1).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes (article 2) :

Dans la zone N :

Sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Sur une bande de 50 mètres dans la lisière des espaces boisés (représentée au plan de zonage) ne pourront être autorisés que des aménagements et des installations nécessaires à :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 471, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les réseaux d'intérêt public.

Aucune nouvelle imperméabilisation ne sera autorisée dans une bande de 5 mètres telle que figurée comme « Berge à protéger » au plan de zonage sauf si l'imperméabilisation de celles-ci est inévitable, notamment dans l'objectif d'assurer des fonctions en lien avec le plan d'eau, dans ce cas les continuités écologiques devront être respectées.

Dans une zone humide à protéger identifiée au plan de zonage, sont interdits :

1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie
5. La mise en eau.

Dans le secteur Na :

Sont admises les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, ou aux bureaux sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Nb :

Sont admises les constructions à usage d'habitation, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les aménagements associés aux activités éducatives, associatives et liées au sport équestre, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Nc :

Sont admis les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone.

Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'administration, la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ainsi qu'aux personnes dont l'activité présente un lien direct avec la vocation éducative des constructions, installations et ouvrages d'intérêt collectif admises dans la zone.

L'article 2 émet de plus des prescriptions particulières pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage.

b. L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Après Révision (N)	Evolution
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions s'implantent avec une marge de recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. <u>En zone Nb :</u> Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie ou emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. <u>En dehors des zones Na, Nb et Nc, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les constructions s'implantent :</u> - Soit à l'alignement - Soit en retrait de minimum 1 mètre	Les règles d'implantation des constructions permettent de respecter le caractère naturel de ces espaces. Des retraits sont imposés par rapport aux limites afin de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage naturel de la commune. Le caractère verdoyant est ainsi préservé puisque les constructions sont entourées d'espaces verts ou d'espaces plantés. Les continuités écologiques sont ainsi maintenues et prolongées dans ces espaces.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	

Article .8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	
Article 9 : emprise au sol des constructions	<u>Zones Na, Nb :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU. <u>Zone Nc :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 13% de la superficie du terrain. <u>En dehors des zones Na, Nb et Nc :</u> Il n'est pas fixé de règle.	Les emprises au sol imposées selon les sous-secteurs dépendent de la destination de chaque sous-secteur. Pour la zone N et les sous-secteurs Na et Nb des emprises au sol nécessaires aux activités envisagées sont autorisées. Pour la zone Nc, une emprise au sol plus restreinte est autorisée pour limiter la constructibilité de ce secteur respectant ainsi les abords du Château de Ferrières.
Article 10 : hauteur maximum des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres. Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.	La hauteur déterminée est la même pour toute la zone. Elle permet de répondre aux besoins induits par les différentes activités envisagées sur les secteurs tout en préservant le paysage naturel de la commune.

VIII. LES ESPACES BOISES CLASSES

De nombreux espaces verts existent sur la commune et participent à la qualité du cadre de vie de la ville ainsi qu'à l'accueil d'une riche biodiversité.

Les espaces boisés classés sont des secteurs à préserver d'une urbanisation trop dense qui nuirait aux qualités écologiques que présentent ces espaces. Ces terrains offrent une végétation différente, enrichissent le patrimoine végétal et offrent des habitats pour la faune.

Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels est un axe fort du PADD : « préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie. »

Les espaces boisés les plus importants et intéressants sur le plan écologique présents sur la commune de Ferrières-en-Brie sont classés en « espaces boisés classés » et sont ainsi protégés par les dispositions du code de l'urbanisme.

Le règlement prévoit de les protéger. Il est ainsi affiché dans les zones concernées :

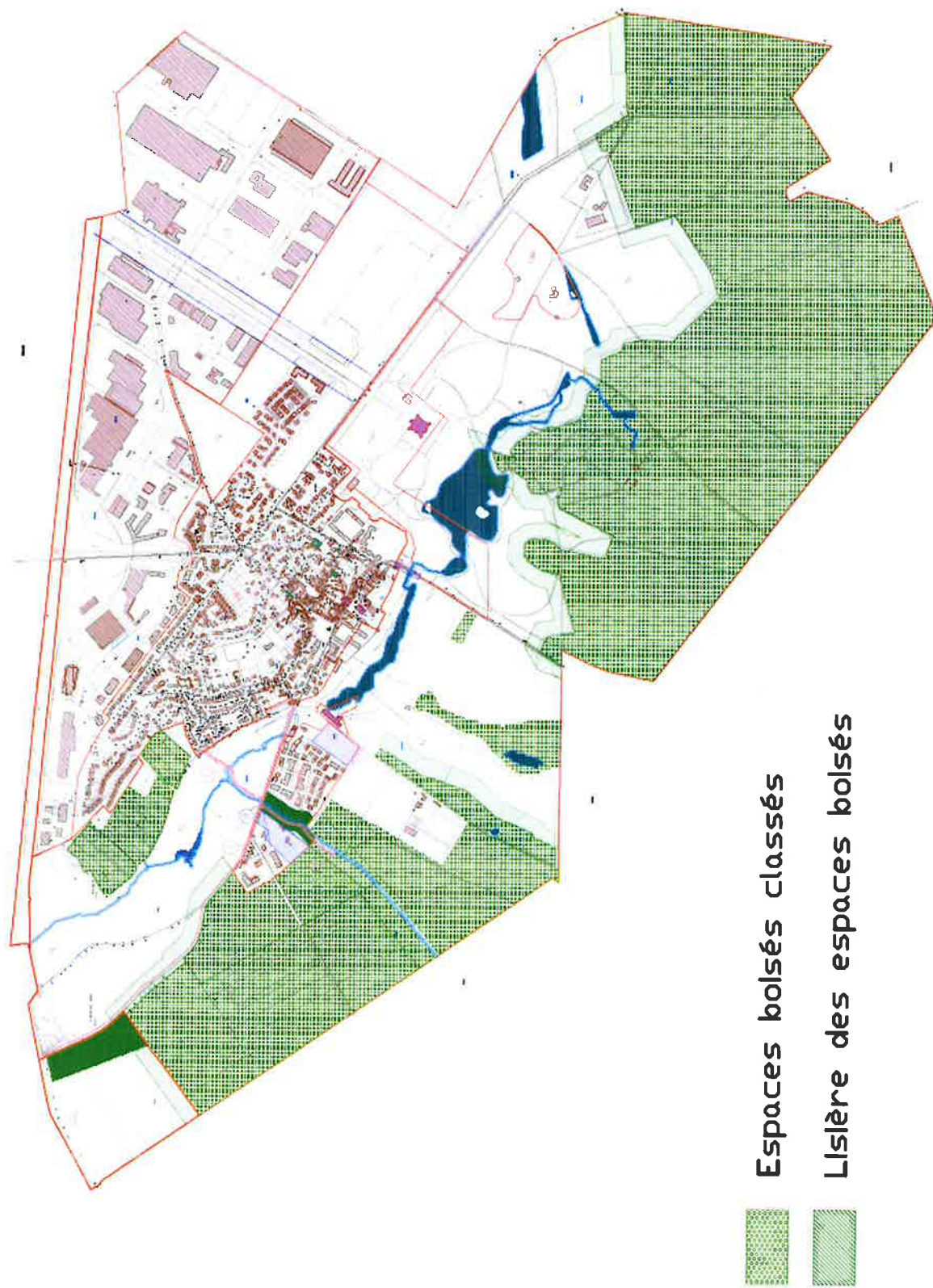
« Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. »

La superficie et la délimitation des espaces boisés classés par rapport au PLU en vigueur est adaptée aux boisements existants.

Sont exclus des espaces boisés classés :

- Les parcelles de régénération forestière où est prévue l'extension de la zone d'activités. Si ces espaces peuvent présenter un intérêt en termes d'aménagement forestier, ils présentent en revanche peu d'intérêt sur le plan écologique
- La parcelle boisée anciennement utilisée comme décharge, de l'autre côté de la route de la Brosse,

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage. L'ensemble de ces dispositions permettent une bonne protection des boisements de la commune.



IX. LES SITES À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

En application de l'article L151-23, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

Afin d'assurer la protection des continuités écologiques, les boisements et les espaces naturels à préserver sont classés en zone N, assortis d'EBC pour les boisements les plus importants.

En milieu urbain, la trame verte (les structures arborées, les espaces verts, les haies, les alignements d'arbres, etc.) permet aux espèces de traverser des espaces bâtis hostiles.

Elle permet aussi de connecter les espaces verts et milieux naturels, créant des continuités écologiques qui contribuent au maintien du tissu vivant en favorisant la reproduction, le repos, la nourriture et le déplacement des populations animales et végétales.

Afin de permettre la préservation de ces espaces, ils ont été identifiés dans le PADD. Les orientations qui fixent comme objectif de protéger les éléments naturels :

- « Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiables sur la commune
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune
- Assurer une bonne gestion des points de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et valoriser les entrées de ville
- Favoriser la préservation des espaces naturels périphériques au château de Ferrières »

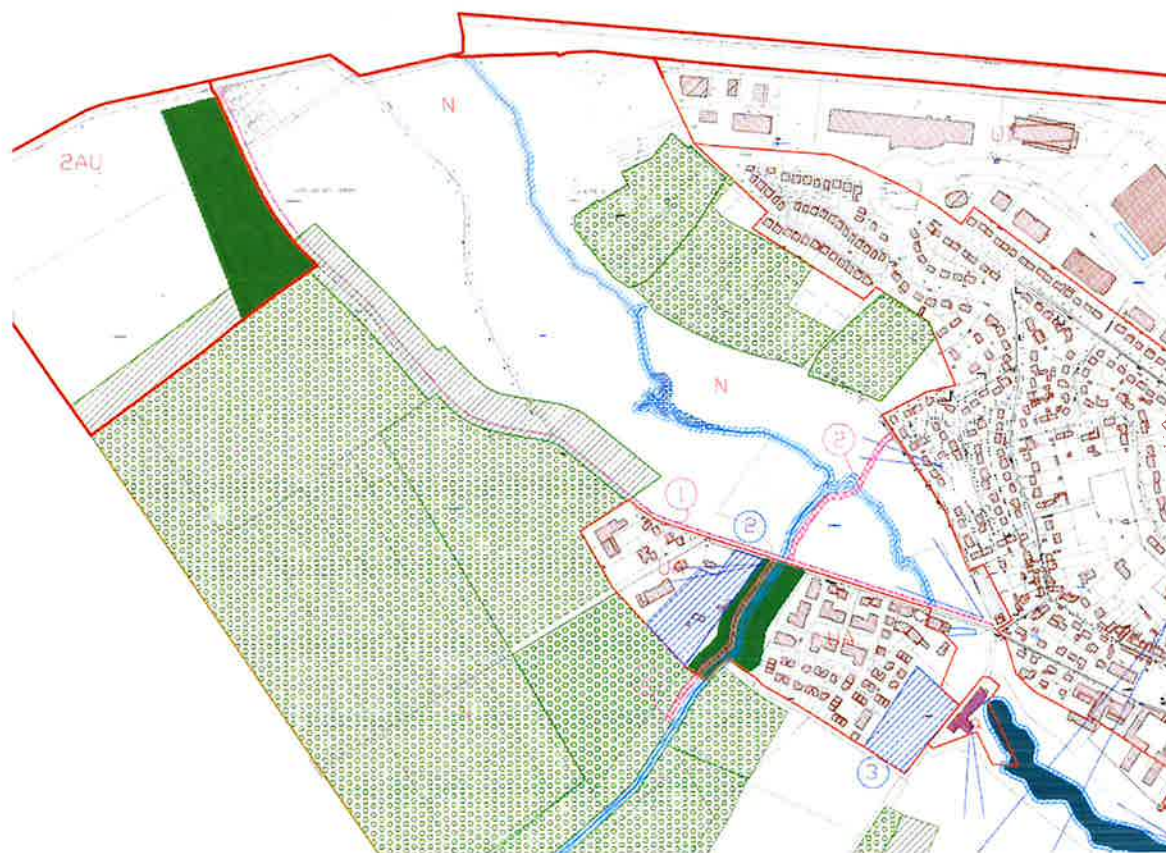
Le zonage trouve une traduction réglementaire dans le règlement :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage : L'implantation de nouvelles constructions ou installations devra permettre de préserver ces cônes de vue.
- Les lisières des espaces boisés : En application du schéma directeur de la région Ile-de-France les lisières des espaces boisés les plus importants font l'objet de prescriptions spécifiques. Les constructions sont ainsi interdites sur une largeur de 50 m autour de ces boisements (hors sites urbains constitués). Les lisières sont figurées au plan de zonage.

- **Les espaces paysagers à protéger :** ces espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sur la commune de Ferrières-en-Brie, les abords du ru du Piscop (affluent du ru de la Brosse) sont classés, sur une largeur de 30 m de part et d'autre du cours d'eau, en EPP. Afin de protéger l'espace identifié comme boisé ou naturel au nord-ouest de la commune, un second EPP a été créé. Ces espaces sont en effet constitutifs de la trame verte herbacée de la commune et sont à protéger.
- **Une zone humide à protéger,** dans cette zone sont interdits :
 - o Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieuLe drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
 - o L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
 - o L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie
 - o La mise en eau.
- **Les Berges à protéger :** cette protection a pour objet de préserver les espaces nécessaires aux écosystèmes des cours d'eau. Aucune nouvelle imperméabilisation ne sera autorisée dans une bande de 5 mètres telle que figurée comme « Berge à protéger » au plan de zonage sauf si l'imperméabilisation de celles-ci est inévitable, notamment dans l'objectif d'assurer des fonctions en lien avec le plan d'eau, dans ce cas les continuités écologiques devront être respectées.

Le règlement mis en place permet la préservation de ces espaces et incite au développement de la surface des espaces plantés et des surfaces de pleine terre en imposant sur certaines zones des obligations de plantation ou de préservation des espèces existantes.

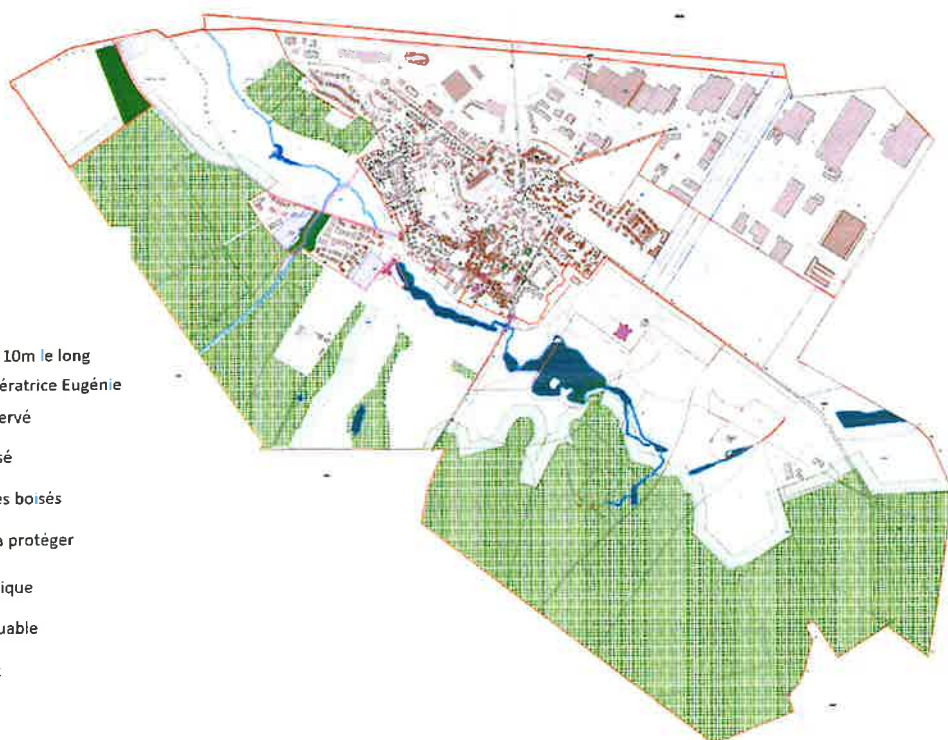
Une OAP spécifique aux continuités écologiques identifie les cours d'eau et espaces en eau, boisements, espaces agricoles, milieux herbacés, espaces verts et squares, haies et alignements d'arbres participant aux continuités écologiques dans le but de les préserver.



X.

Légende

- Limite de zone
- UA Nom de zone
- Hauteur limitée à 10m le long de l'allée de l'impératrice Eugénie
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Lisière des espaces boisés
- Espace paysager à protéger
- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment existant
- Cône de vue
- Zone Humide à protéger
- Berges à protéger
- Surface en eau



X. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Mise en œuvre du PADD :

Le PADD identifie sur le territoire de Ferrières-en-Brie des éléments paysager à préserver :

- Le bâti remarquable
- Les points de vue remarquables

La protection de ces éléments permet de mettre en œuvre les axes du PADD suivant :

Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels

- Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiables sur la commune
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune

Les bâtiments remarquables

Le règlement permet la protection de ces bâtiments remarquables, selon les dispositions de l'article L.151-19 reprises dans les dispositions générales. Les monuments historiques et le patrimoine bâti remarquable sont repérés au plan de zonage. Des points de vue remarquables sont également localisés sur le plan de zonage.

Le PLU identifie cinq bâtiments remarquables qui le sont à plusieurs titres.

- 7, rue du Général de Gaulle

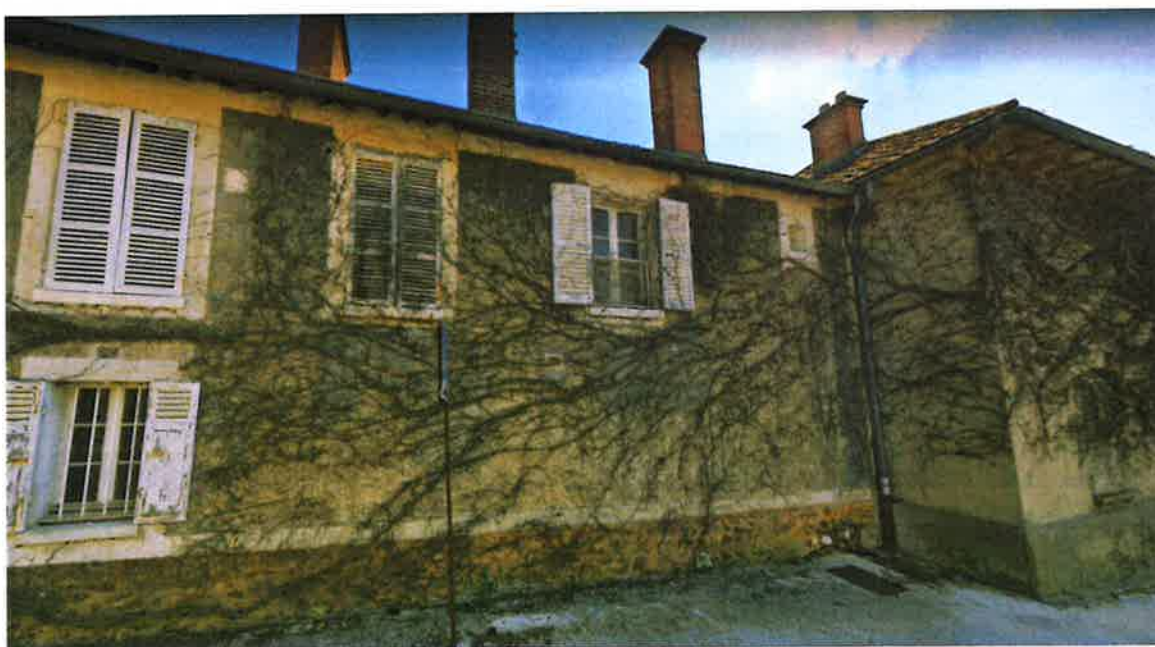
Construit dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, ce bâtiment correspond aux anciennes écuries de l'ancien domaine du château Rothschild, aujourd'hui appelé château de Ferrières. Inspiré de l'architecture anglo-normande, il a été construit en briques et pans de bois ou faux pans de bois. Ces écuries, avec sa cour centrale couverte d'une très élégante verrière, pourraient être attribuées à Alfred-Philibert Aldrophe ou à Joseph-Antoine Froelicher. Elles ont été inscrites au titre de Monument Historique par arrêté daté du 19 septembre 1997.



Source : Google Maps

- 4, rue Roger Salengro

Ce bâtiment se distingue par son architecture briarde et rappelle le passé agricole et rural du territoire. Son soubassement est ainsi fait en pierre meulière, pierre qui se trouvait à profusion sur les coteaux et les buttes, et ses persiennes en bois, typique des maisons briardes. Son toit pentu en tuiles, le crépi sur sa façade et ses fenêtres participent également à cette architecture.



Source : Google Maps

- 1, rue du Général de Gaulle



Source : Google Maps

Le bâtiment situé au 1, rue du Général de Gaulle est particulièrement remarquable pour l'architecture offerte qui est typiquement briarde. A la différence des autres bâtiments d'architecture briarde identifiés, celui-ci est recouvert d'enduit. L'enduit des façades variait en fonction de la destination du bâtiment mais la maison d'habitation, comme celle-ci, était le plus souvent habillée d'un enduit droit tiré. Cela est particulièrement visible sur la façade de la construction. Sa toiture, le travail effectué sur les ouvertures comme les lucarnes, sa véranda ainsi que ses persiennes en bois participent également à cette architecture. Il est par ailleurs protégé par un mur en pierre meulière, caractéristique du pays briard.

- 15, rue Aristide Briand



L'ancienne école maternelle de Ferrières-en-Brie située au 15, rue Aristide Briand est caractéristique par sa façade en pierre meulière particulièrement mise en avant. C'est un bâtiment distinctif pour la commune qui figure sur plusieurs cartes postales anciennes. Ce bâtiment est représentatif du patrimoine communal tant architectural que social du fait du rôle qu'elle a pu avoir.

- 8, rue Pasteur



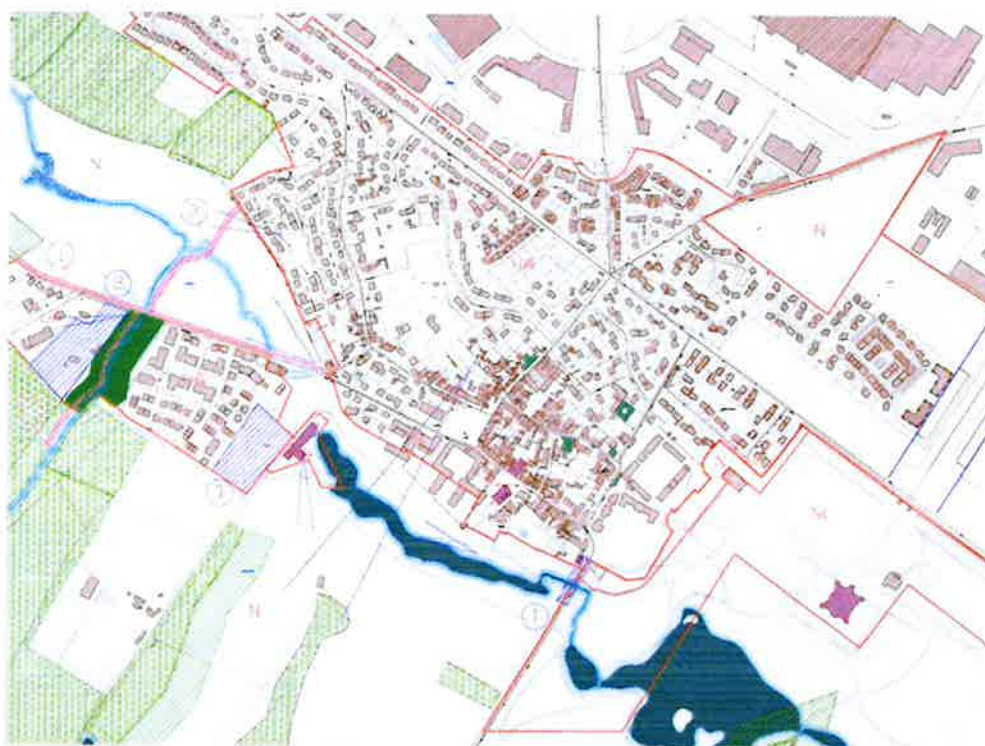
L'organisation de l'habitat autour de cours est très ancienne et caractéristique de l'habitat briard. Dès le XVème siècle, des textes sur Ferrières-en-Brie y font référence. Ces cours, comme celle du 8,

rue Pasteur, rassemblaient plusieurs maisons distinctes créées dans un souci défensif autour d'un espace public. L'unique point d'accès se fermait ainsi facilement en cas d'agression. Cette organisation étant typique de la Brie, il convient de protéger ce bâti qui présente encore toutes les caractéristiques de cette architecture spécifique comme les lucarnes et la clôture en pierre meulière.

Les points de vue remarquables :

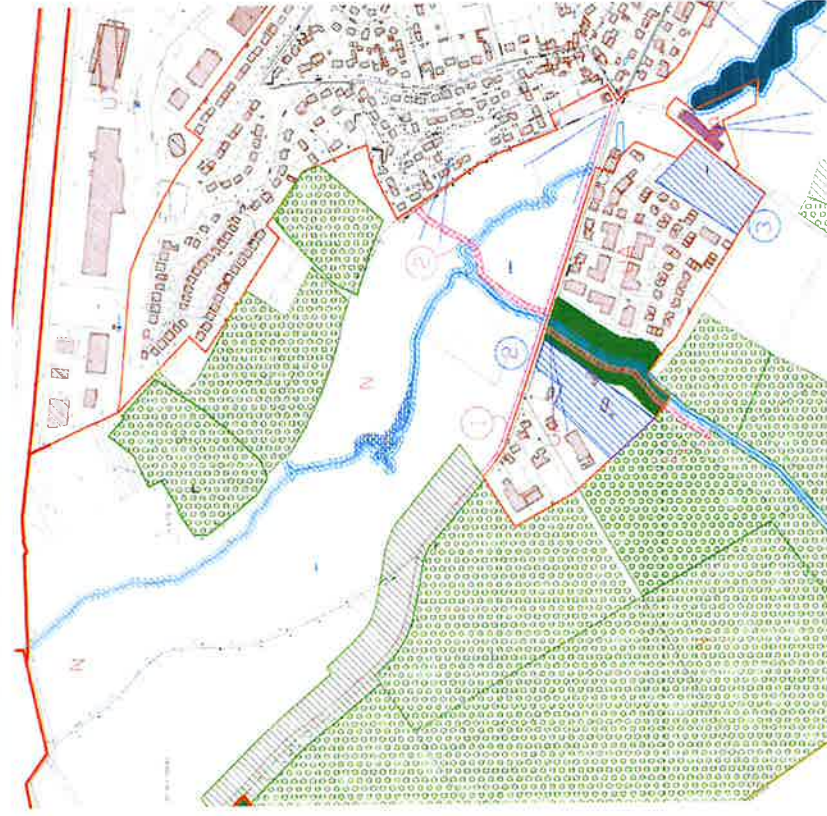
Les points de vue remarquables visent à préserver la vue sur les éléments paysagers majeurs de la commune :

- la vallée de la Brosse,
- les espaces boisés
- l'étang de la Tafarette.



-  Monument historique
-  Bâtiment remarquable
-  Cône de vue

XI. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont destinés à agrandir des voiries, à créer des liaisons douces et à acquérir des terrains dans le but de construire de nouveaux logements.

Ces emplacements réservés permettent de répondre aux orientations suivantes du PADD :

Permettre l'accès à l'emploi et aux équipements

- Développer un réseau de liaisons douces, à partir du réseau existant, qui permettrait de connecter les différents quartiers de la commune, de desservir les principaux équipements et de limiter les nuisances liées au trafic routier

Emplacement réservé	Références cadastrales	Destination	Superficies approchées	Bénéficiaire
ER1	OA 128- 138-139-311-335-387-388-390- 392- 310- 136- 389.	Elargissement de la voirie	2 793 m ²	COMMUNE
ER2	OA 139 -310 -273	Création d'une voie de circulation douce	3 706 m ²	COMMUNE

L'ER n°1 est prévu pour élargir la rue de la Brosse afin d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité, notamment au niveau des constructions nouvelles et des OAP à vocation résidentielle au Sud de cette rue. Celle-ci permettra de créer un cheminement piéton et vélo depuis la future zone d'activités vers le centre-ville.

L'ER n°2 concerne la création d'une liaison douce. Au Sud de la rue de la Brosse, la liaison douce sera réalisée en rive gauche du ru du Piscop.

XII. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNÉES PRÉCÉDANT L'APPROBATION

La dernière révision du PLU ayant été approuvée en date du 26 décembre 2005, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune est analysée sur les dix dernières années, soit de 2008 à 2017.

Le PADD fixe pour objectif d'encourager la densification urbaine afin de préserver les espaces naturels et le caractère paysager de Ferrières-en-Brie.

En effet, selon le mode d'occupation des sols établi par l'IAU pour l'année 2012, la Commune de Ferrières-en-Brie comporte :

- 359,79 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont :
 - o 231,25 ha de forêt et dont la surface a augmenté entre 2008 et 2012 qui sont majoritairement protégés au PLU par un classement en zone N. Les espaces boisés les plus importants sont également protégés par des espaces boisés classés afin d'accentuer leur protection (ce classement entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement et interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements)
 - o 59,61 ha de milieux semi-naturels, qui correspondent aux secteurs situés à proximité de la zone d'activités, à l'Est du territoire. Les milieux semi-naturels ont beaucoup diminué entre 2008 et 2012 notamment du fait du développement de la zone d'activités et de l'implantation de nombreuses entreprises sur ces terrains identifiés comme urbanisables sur le document du PLU
 - o 54,69 ha d'espaces agricoles. Ces derniers ont perdu 14 ha entre 2008 et 2012 au profit d'activités. Les espaces agricoles du territoire sont identifiés en zone N au PLU, qui permet de protéger l'activité agricole sur le territoire
 - o 14,23 ha d'eau, qui correspondent aux bassins devant le château de Ferrières, à l'étang de la Taffarette ainsi qu'aux cours d'eau qui parcourent le territoire (ru de la Brosse, ru du Piscop, etc.)
- 120,86 ha d'espaces ouverts artificialisés, correspondant majoritairement aux espaces du parc du château de Ferrières

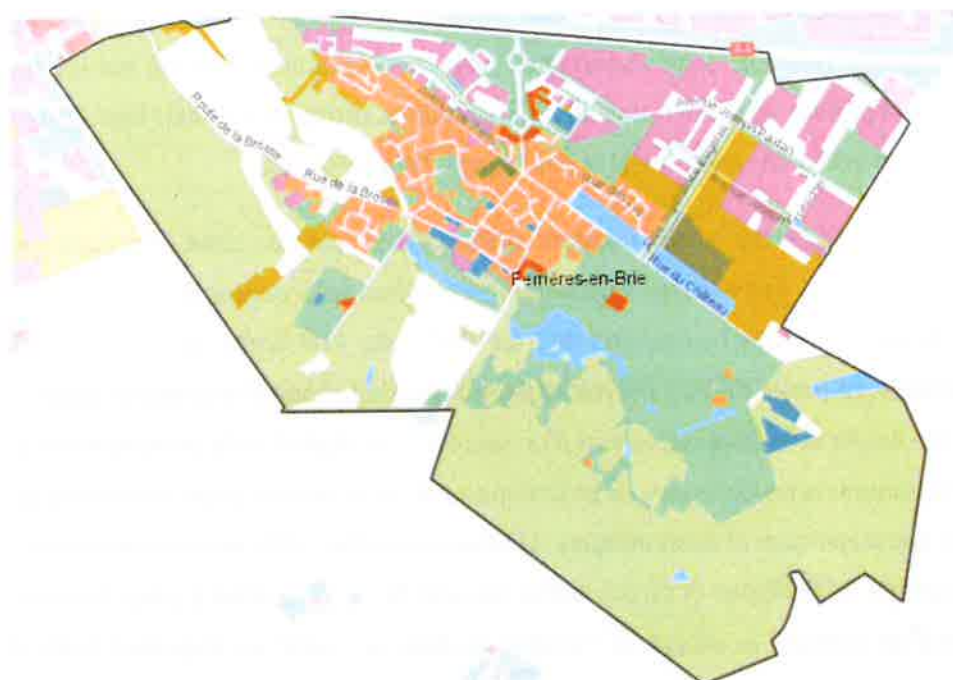
Sur cette période, 47,39 hectares ont disparu au profit d'espaces construits artificialisés qui ont, quant à eux, gagné 44,40 ha. Le différentiel restant s'explique par l'accroissement de la surface allouée aux espaces ouverts artificialisés.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	224,04	-0,77	7,99	231,25	7,22
2 Milieux semi-naturels	106,78	-59,56	12,39	59,61	-47,17
3 Espaces agricoles	68,78	-14,09	0,00	54,69	-14,09
4 Eau	7,58	0,00	6,66	14,23	6,66
Espaces agricoles, forestiers et naturels	407,17	-47,39	0,00	359,79	-47,39
5 Espaces ouverts artificialisés	117,86	-1,73	4,72	120,86	2,99
Espaces ouverts artificialisés	117,86	-1,73	4,72	120,86	2,99
6 Habitat individuel	43,59	-0,78	3,59	46,40	2,81
7 Habitat collectif	2,06	0,00	0,00	2,06	0,00
8 Activités	23,02	0,00	18,20	41,22	18,20
9 Equipements	5,16	0,00	0,00	5,16	0,00
10 Transports	11,85	-0,12	11,22	22,94	11,09
11 Carrières, décharges et chantiers	5,34	-5,34	17,63	17,63	12,30
Espaces construits artificialisés	91,01	-1,65	46,05	135,41	44,40
Total	616,05	-50,77	50,77	616,05	0

Entre 2012 et 2017, le bilan est moins élevé étant donné que la zone d'activités était déjà réalisée dans sa majeure partie. Ainsi, la perte en espaces agricoles, forestiers et naturels est de 8,28 hectares d'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France. Cela s'explique par une augmentation de la surface attribuée aux espaces construits artificialisés et plus spécifiquement aux transports, activités et à l'habitat individuel qui gagnent chacun plus de 5ha. On peut toutefois noter que cette urbanisation s'est parfois faite sur des carrières, décharges ou liée à la fin de chantiers, comme c'est le cas à l'est de la ZAC du Bel Air. Les carrières, décharges et chantiers ont

ainsi diminué de 12.44 ha et cette urbanisation précise ne constitue pas une consommation d'espace naturel.



Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	231.25	0	23.02	254.27	23.02
2 Milieux semi-naturels	57.71	-37.21	6.17	26.66	-31.04
3 Espaces agricoles	54.69	-5.23	4.87	54.34	-0.36
4 Eau	16.13	0	0.1	16.24	0.1
Espace agricoles, forestiers et naturels	359.79	-9.85	1.57	351.51	-8.28
5 Espaces ouverts artificialisés	120.86	-1.78	5.49	124.56	3.71
Espaces ouverts artificialisés	120.86	-1.78	5.49	124.56	3.71
6 Habitat individuel	46.4	-0.4	5.44	51.43	5.03
7 Habitat collectif	2.06	0	0.58	2.64	0.58
8 Activités	41.22	-1.42	7.02	46.83	5.61
9 Equipements	5.16	0	0	5.16	0
10 Transports	22.94	-0.19	5.97	28.72	5.79
11 Carrières, décharges, chantiers	17.63	-17.63	5.2	5.2	-12.44
Espaces construits artificialisés	135.41	-5.9	10.47	139.97	4.57
Total	616.06	-17.53	17.53	616.04	0

Plus globalement, en termes de consommation d'espaces naturels, la surface occupée par des espaces agricoles, forestiers et naturels a diminué de 55.6 ha, passant de 407.17 ha en 2008 à 351.51 ha en 2017. Cette diminution s'effectue au profit d'espaces construits artificialisés qui ont augmenté de 48.96 ha, plus spécifiquement d'activités qui gagnent 23.81 ha sur la période, et d'espaces ouverts artificialisés, gagnant 6.7 ha sur la période. Dans le détail, il est toutefois important de noter que 30.24 ha de bois sont apparus et, parallèlement, 78.21 ha de milieux semi-naturels ont disparu. Toutefois, ces derniers évoluent pour laisser davantage de superficie au bois comme c'est le cas au sud et à l'est de la commune. 14.45 ha d'espaces agricoles ont également

disparu bien que 4.87 ha soient apparus entre 2012 et 2017. La surface aquatique a augmenté de 6.67 ha sur l'intégralité de la période, notamment parce qu'elle s'est développée sur des milieux semi-naturels. Si la construction de la ZAC de Bel Air a donc été à l'origine d'une certaine consommation d'espaces naturels, cette dynamique a été très fortement ralentie sur les cinq dernières années de la période étudiée. A travers les dispositions entreprises, le PLU tient compte des espaces naturels en instaurant une zone N et des Espaces Boisés Classés.

Le SDRIF identifie des espaces d'urbanisation préférentielle sur la zone d'activités en développement de Collégien. Ces espaces d'urbanisation préférentielle concernent la Commune de Collégien et la Commune de Ferrières-en-Brie. Le PADD du PLU limite la consommation d'espace à 43 hectares. Le projet de PLU prévoit la finalisation de la zone d'activités en cours de réalisation sur le site Bel Air et le développement d'un secteur d'activités dans le prolongement de celui existant sur la commune de Collégien. Le positionnement de ce dernier projet est stratégique à la fois en termes géographiques et économiques : la future zone d'activités sera connectée avec la zone d'activité existante de Collégien et seront reliées par une desserte routière à créer. Ce nouvel itinéraire permettra de délester le village de Ferrières-en-Brie, qui subit un important trafic de transit néfaste à la sécurité et à la santé des riverains.

Le PLU en vigueur autorise le développement de la zone d'activités à l'Est du territoire. Toutefois, le seul développement de cette zone d'activités n'est pas suffisant pour répondre aux enjeux économiques de Ferrières-en-Brie.

C'est pourquoi un projet d'extension de cette zone d'activités au Nord-ouest de la commune est autorisée par le projet de PLU. Il devra toutefois être adapté pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Ce projet est inscrit au PADD et fait l'objet d'orientations particulières :

« Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune

- S'appuyer sur le développement de zones d'activités afin de favoriser l'emploi sur la commune des ferrierois »

Le développement de ce secteur constitue une consommation d'espace au sens du SDRIF puisque ce sont actuellement des terrains naturels (bois, peupleraie, espaces ouverts à végétation arbustive) ou agricoles (cultures, prairie). Toutefois, cette extension s'inscrit en compatibilité avec la superficie d'extension autorisée par le SDRIF.

Suite au diagnostic écologique réalisé lors de l'élaboration du PLU, le périmètre de la zone a été adapté afin d'affecter au minimum les milieux naturels d'intérêt. Ce sont donc principalement des parcelles de régénération forestière et une structure boisée dégradée qui sont affectés par le projet, en partie Ouest..

A l'est de la commune, sur le secteur du Parc de Bel Air, la zone d'activités créée par arrêté préfectoral le 19 décembre 2005 et modifiée le 21 juillet 2017 est en cours de réalisation. Cette ZAC à vocation d'activités et de logements s'étend sur une superficie de 95 ha, dont environ 66 sont cessibles : 55 ha d'activités tertiaires et 12 de logements individuels et collectifs, soit environ 220 logements. Le PLU permet sa finalisation, ce qui constitue une consommation d'espace de 27,3 ha.

Afin de réduire au maximum la consommation d'espace, une densification est permise sur les espaces urbanisés. Cette densification se répartit sur tous les espaces urbanisés destinés à accueillir de l'habitat.

Les espaces naturels et agricoles sont protégés par une zone N. Des sous-secteurs de la zone N permettent de définir plus précisément les constructions autorisées en fonction de leurs vocations respectives : des constructions à vocation d'activité en cohérence avec la vocation naturelle du site en zone Na, des constructions équestres en zone Nb, des constructions à vocation d'activités ou d'équipements en zone Nc.

Le projet de PLU protège les espaces boisés en prévoyant un classement en zone N ainsi qu'une identification « Espaces boisés classés » pour les plus importants, qui permettent de préserver la continuité écologique forestière et la trame verte sur le territoire. Des lisières autour du massif boisé de plus de 100 hectares sont également préservées de toute urbanisation sur une largeur de 50 m.

La consommation d'espace sur la période 2008-2017 est de 55,6 ha, soit environ 5,5 ha par an. La consommation d'espace permise par le PLU entre 2019 et 2030 est de 43 ha, soit 4 ha par an. Les objectifs de consommation de l'espace permis constituent donc une modération de la consommation d'espace au regard de la consommation observée entre 2008 et 2017.

Les dispositions du PLU permettront une protection des espaces verts, des espaces naturels et agricoles sur le territoire communal.

XIII. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le paysage, les espaces naturels et agricoles

Ferrières-en-Brie est une commune aux patrimoines naturels, paysager et architectural riches.

Les espaces verts et naturels sont très présents sur le territoire notamment grâce à la présence de vastes espaces boisés au Sud de la commune. Des percées visuelles vers ces espaces permettent d'accentuer leur présence dans l'espace urbanisé de Ferrières-en-Brie.

Le grand paysage de Ferrières-en-Brie se caractérise par la présence de ces vastes espaces boisés qui bordent la commune : le bois de Bussy, le bois des Pucelles, le parc de Ferrières. Ces ensembles constituent l'avant-garde de la forêt régionale de Ferrières.

Ces espaces faisant partie de la ceinture verte de l'Ile-de-France sont denses et isolent ainsi le Sud de la commune dans un écrin verdoyant : ils créent une continuité paysagère sur les franges du territoire.

Un espace particulier se distingue à l'intérieur des massifs boisés de la commune : l'étang de la Taffarette.

Aménagé par le Baron James de Rothschild au début du XIXème siècle, l'étang est composé d'un lac supérieur et d'un lac inférieur séparés par une cascade. Bordé d'arbres centenaires, c'est aussi un lieu de promenade.

✓ Mesures

Le PADD prévoit de protéger ces espaces naturels, boisés et agricoles :

« **AXE3 : La préservation du cadre de vie des ferriérois et l'affirmation du caractère rural de la commune.**

Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels

- Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiables sur la commune
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager de Ferrières-en-Brie
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le rapport de présentation sur le territoire communal qui participent au caractère paysager rural de la commune
- Assurer une bonne gestion des points de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et valoriser les entrées de ville

- Favoriser la préservation des espaces naturels périphériques au château de Ferrières

Mettre en valeur le patrimoine architectural présent à Ferrières-en-Brie

- Préserver l'armature urbaine du centre-bourg (implantations, hauteur des bâtis, clôtures, etc.) afin de conserver son caractère villageois
- Valoriser le patrimoine remarquable identitaire de la commune de Ferrières-en-Brie

Permettre la création d'itinéraires de promenade, favorisant les modes de déplacements doux entre le patrimoine bâti de la commune et le patrimoine naturel qui l'entoure » Ces orientations trouvent des correspondances réglementaires :

- les espaces boisés classés sont affichés au plan de zonage et il est indiqué dans le règlement :

« Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds verts, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables. »

- les lisières des espaces boisés de plus de 100 ha sont affichées au plan de zonage et leur utilisation est réglementée.
- les espaces paysagers à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou paysagère sont affichés au plan de zonage et il est indiqué dans le règlement :

« Toute construction est interdite. Le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire soit à la préservation et à l'amélioration des qualités écologiques du site, soit à la création d'une liaison douce. »

et

« Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la

remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

- les bâtiments remarquables, monuments historiques et autres éléments remarquables du patrimoine bâti, sont affichés au plan de zonage et il est indiqué dans le règlement :

« Les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage et doivent être protégés. »

Et

« BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice. »

Le PLU permet d'encadrer la densification de l'espace urbain de Ferrières-en-Brie tout en assurant la préservation de ses caractéristiques paysagères et écologiques.

Sur la ressource en eau et l'assainissement

La commune souhaite accompagner le développement de sa population afin d'atteindre 4036 habitants en 2030 soit permettre une croissance d'environ 3.14%/an. Cette croissance peut avoir des effets directs ou indirects sur la ressource en eau.

- les eaux de ruissellement :

L'augmentation de la densité de construction se fera pour beaucoup le long des voies de desserte principales et en continuité de l'espace urbanisé. Cette localisation permet de conserver la possibilité sur les nouvelles constructions d'assurer une infiltration des eaux à la parcelle (l'article 13 de la zone UA impose la conservation d'un pourcentage minimum d'espaces verts permettant cette infiltration). L'aménagement de l'extension de la zone d'activités engendrera une imperméabilisation des sols conséquente, mais sera également réalisé de manière à permettre une infiltration à la parcelle. Ces objectifs pourront être inscrit dans le règlement applicable à la zone lors de sa rédaction au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les risques de ruissellement sont peu importants sur la commune. Mesures

« Assainissement :

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire».

La mise en œuvre du PLU engendrera donc une augmentation de l'imperméabilisation des sols et par conséquent une augmentation du ruissellement des eaux pluviales, qui sera

limitée par la mise en œuvre de mesures favorisant l'infiltration et un débit contrôlé au réseau.

- Gestion des eaux usées

L'augmentation de population sur la commune et le développement des zones d'activités engendreront une augmentation de la production d'eaux usées. Les eaux usées sont actuellement traitées par la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes, qui possède des capacités résiduelles de traitement suffisantes.

✓ Mesures

« Assainissement :

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. »

Les rejets d'eaux usées augmenteront suite au développement de la commune. La mise en œuvre du PLU ne devrait pas avoir d'incidence négative sur la gestion des eaux usées, sous réserve des créations et extensions de réseaux à réaliser.

- Alimentation en eau potable :

L'augmentation de population sur la commune et le développement des zones d'activités engendreront une augmentation de la consommation en eau potable. La commune est alimentée en eau potable par le forage de Ferrières et l'usine d'Annet-sur-Marne, qui possède des capacités résiduelles de production.

Mesures

L'augmentation démographique prévue par la commune se fera par densification ou en continuité des secteurs urbanisés.

« Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution ».

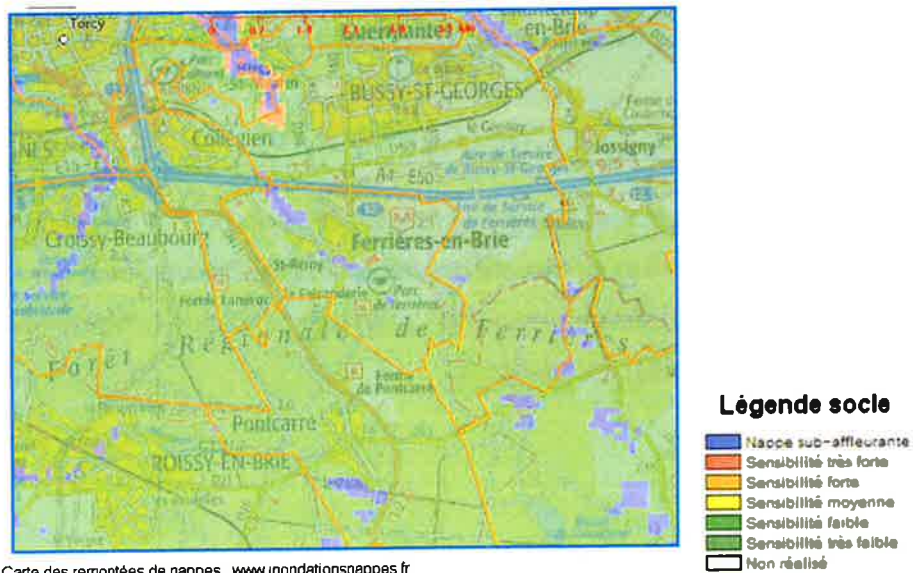
Dans le porter à connaissance il est cité comme source d'alimentation en eau destinée à l'alimentation humaine le puits situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Cette ressource est protégée par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

Aucun projet n'est prévu dans le périmètre de protection du captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La consommation d'eau potable augmentera suite au développement de la commune. La mise en œuvre du PLU ne devrait pas avoir d'incidence négative sur la ressource en eau sous réserve des créations et extensions de réseaux à réaliser.

Sur les risques

Extrait de la carte des risques d'inondation par remontée de nappes

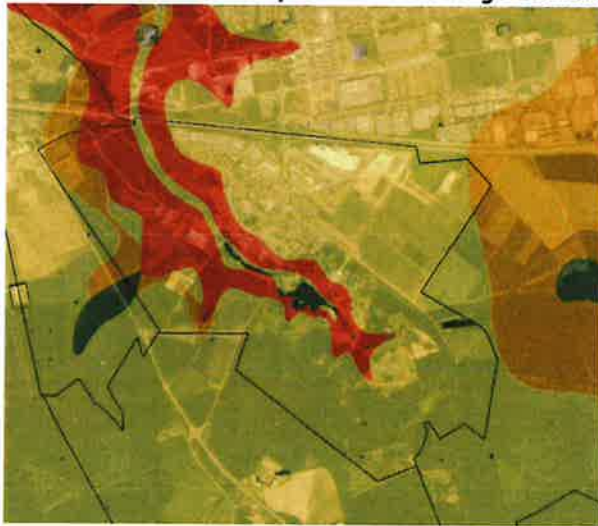


On remarque la présence de nappes sub-affleurantes qui correspondent à des secteurs dans lesquels les nappes se situent en moyenne à un niveau proche de la surface de sol (inférieur à 3 m). Sur le reste du territoire, le risque d'inondation par remontée de nappes est très faible.

✓ Mesures

Le risque inondation est très faible sur la commune. Les risques sont plus élevés le long des rus présents sur la commune. Aucune densification n'est prévue le long de ces rus limitant ainsi l'exposition de population à ce risque. Les risques liés au retrait-gonflement des argiles

Extrait de la carte des risques liés au retrait-gonflement des argiles



Source : géorisques



La commune présente un fort aléa lié au retrait-gonflement des argiles le long des rus de la Brosse et du Piscop ainsi qu'à proximité de l'étang de la Taffarette. A l'Ouest du territoire un aléa moyen est identifié dans le prolongement de l'aléa fort. Le reste du territoire présente un faible aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

✓ Mesures

Les techniques de construction devront être adaptées à ce risque. Les pièces du PLU mentionnent ce risque, ce qui permettra aux constructeurs de prendre des dispositions nécessaires pour que cet aléa n'ait pas d'impact pour les constructions nouvelles (réalisation d'études géotechniques permettant d'assurer la stabilité des futures constructions).

Les risques industriels

LOCALISATION DES SITES BASIAS ET BASOL À FERRIERES-EN-BRIE

Il existe à Ferrières-en-Brie 10 sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM). Aucun site n'est référencé dans la base de données Basol du

Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Localisation des sites BASIAS à Ferrières-en-Brie



Il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit, approuvé ou prévu sur le territoire de la commune.

✓ Mesures

Les sites potentiellement pollués sont déjà intégrés à l'espace urbanisé. Le règlement du PLU interdit :

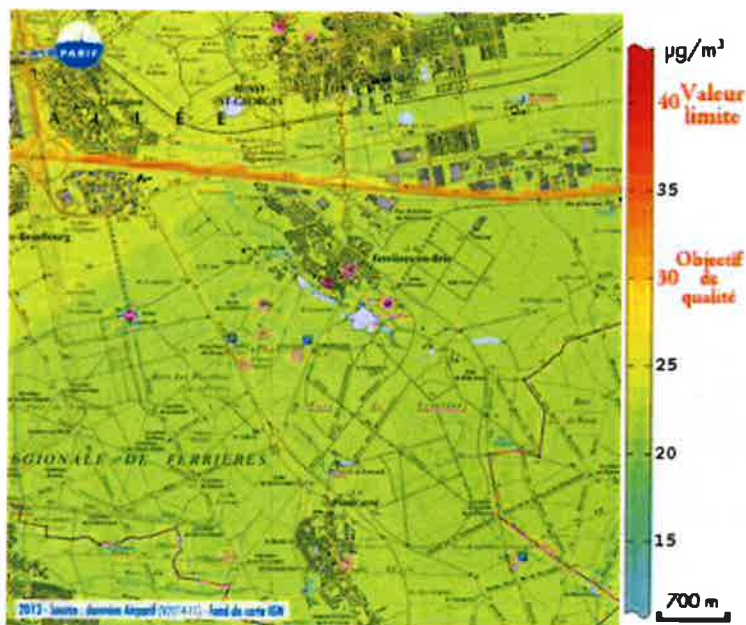
- « l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant »

Ces dispositions doivent empêcher l'augmentation du risque industriel sur la Commune. En cas de projet sur un site potentiellement pollué, un diagnostic de pollution des sols sera réalisé et, le cas échéant, une dépollution entreprise.

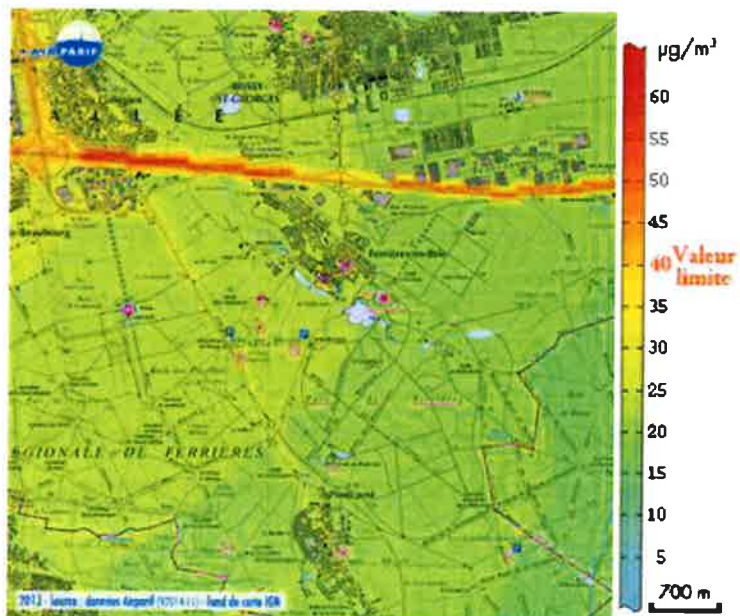
Sur la pollution atmosphérique / qualité de l'air

Les données disponibles sur le site de Airparif permettent d'observer la qualité de l'air au regard des concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM₁₀) en 2013.

Les poussières



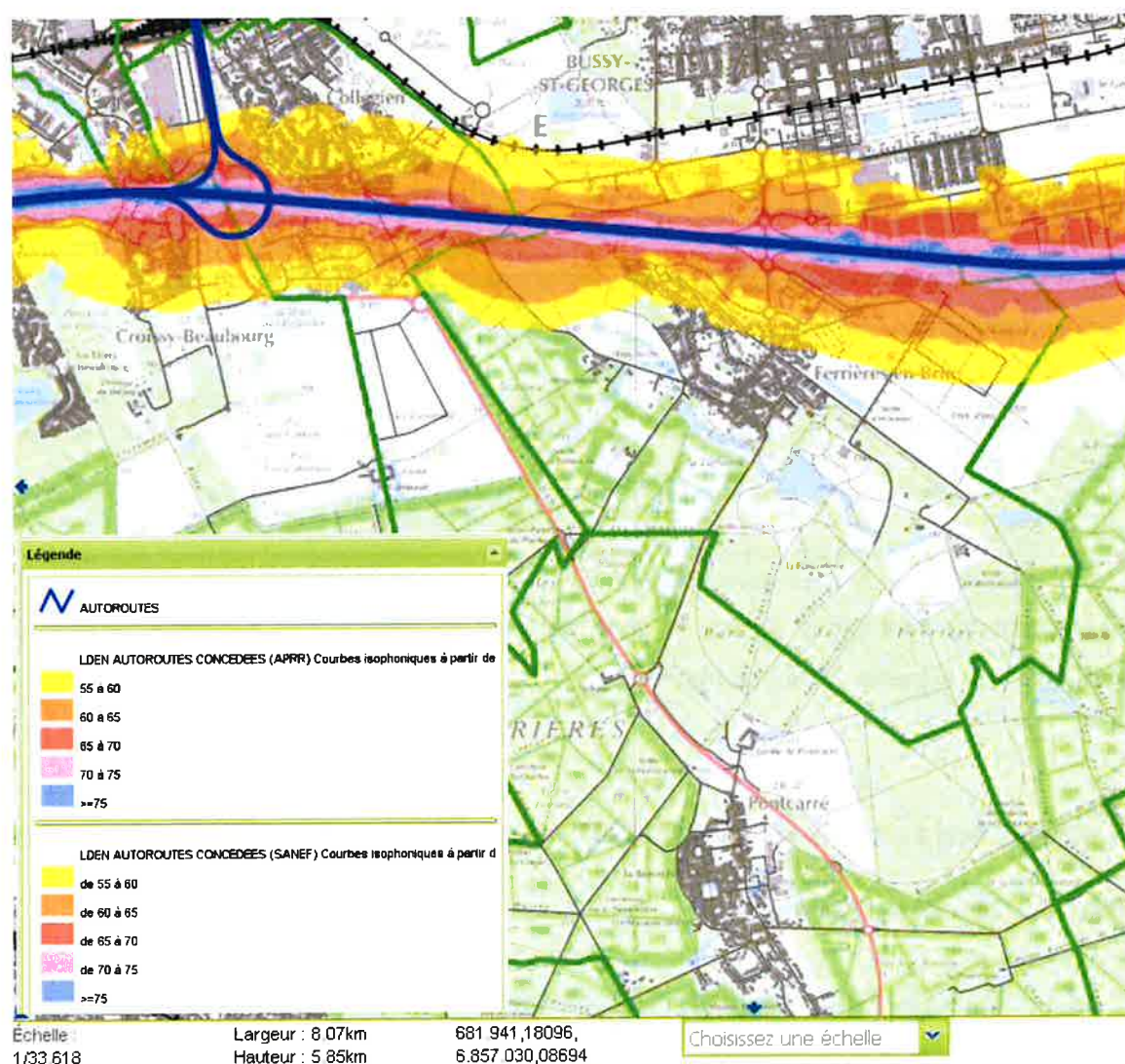
Le dioxyde d'azote



On peut observer que la qualité de l'air à Ferrières-en-Brie est au-dessus de l'objectif de qualité fixé. Les principales pollutions observées sont produites par l'autoroute.

Sur le bruit

Extrait de la carte des nuisances sonores



Source : bruitparif.fr

La carte ci-dessus montre que l'autoroute induit pour Ferrières-en-Brie des nuisances sonores plus élevées que les valeurs limites (62 dB). Ces nuisances touchent majoritairement la zone d'activités et les lotissements situés le plus au nord de l'espace urbanisé de la commune.

✓ Mesures concernant la pollution atmosphérique/qualité de l'air et le bruit :

Une zone spécifique à l'autoroute A4, la zone UR, a été délimitée afin de limiter l'exposition de nouvelles population aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques. Le PLU n'a pas autorité pour réduire la circulation sur cet axe. Toutefois, le PLU veille à limiter les populations exposées à ces nuisances puisque les zones accolées au secteur de l'autoroute sont des zones d'activités, qui pour beaucoup utilisent l'autoroute comme moyen d'acheminement privilégié. De plus, conformément à l'article L. 111-6, une bande inconstructible de 100 mètres doit être créée de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4. Cette mesure a été rappelée dans le règlement pour chaque zone impactée.

Le PLU n'a pas la possibilité d'offrir à la ville d'outil pour intervenir sur les flux de véhicules qui transitent sur son territoire.

Toutefois des mesures visant à favoriser les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun sont prises. Le PADD présente différentes orientations dans ce sens :

- Développer un réseau de liaisons douces, à partir du réseau existant, qui permettrait de connecter les différents quartiers de la commune, de desservir les principaux équipements et de limiter les nuisances liées au trafic routier
- Favoriser la création d'une liaison douce (piétons et cycles) au franchissement du pont de l'autoroute A4
- Favoriser les connexions vers les gares ferroviaires de Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne par une offre en transports en commun adaptée

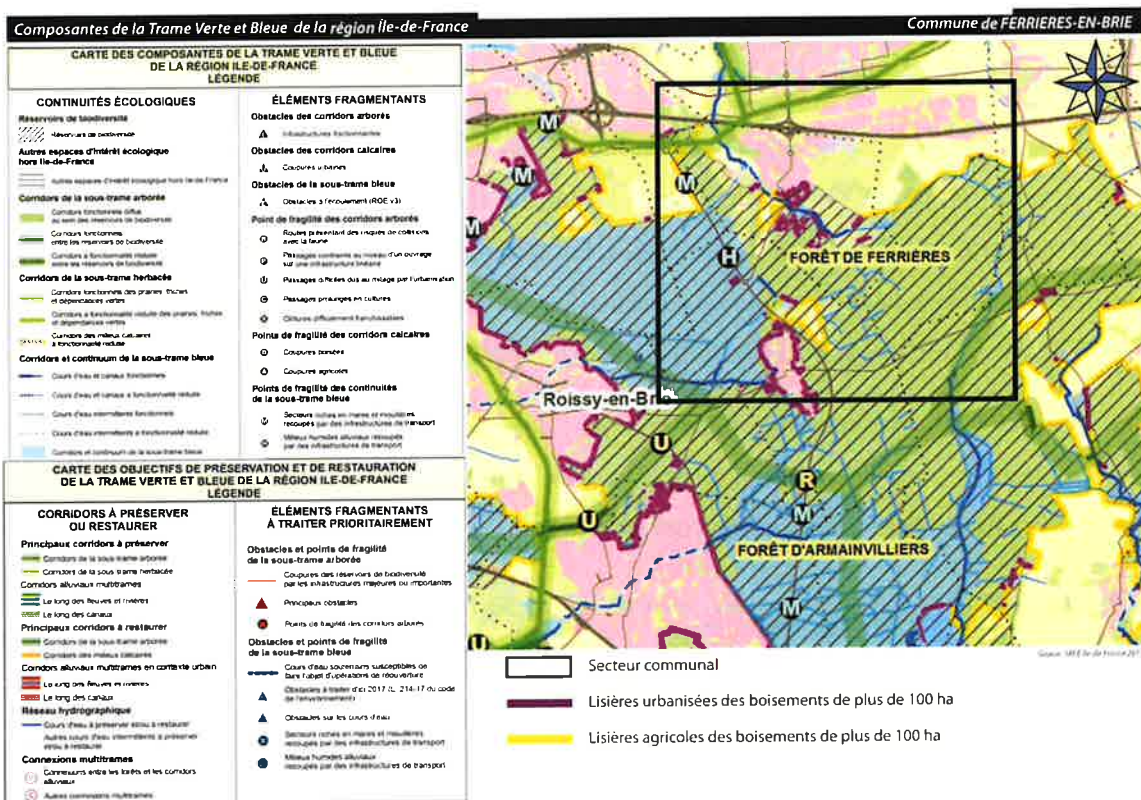
Concernant les habitations situées en zone de bruit, les dispositions d'isolation acoustique conformes à la réglementation seront prises.

Sur les enjeux de préservation des continuités écologiques et des zones humides

1. Préservation et restauration des continuités écologiques

Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SRCE-TVB est adopté en Île-de-France depuis 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté par le préfet de Région le 21 octobre 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue (TVB).

L'objectif du SRCE est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'identification des composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques), l'identification des enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, la définition des priorités régionales à travers un plan d'action stratégique et des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Les milieux naturels

L'examen du SRCE Île-de-France montre que plus de 70% du territoire communal est un réservoir de biodiversité en milieu boisé.

Les espaces boisés sont très présents à Ferrières-en-Brie, et représentent une continuité écologique importante sur le territoire.

Un autre élément remarquable sur la commune de Ferrières-en-Brie concerne les linéaires de lisières urbanisées à la limite de boisements de plus de 100 hectares, notamment à proximité du Ru de la Brosse et de l'Etang de la Taffarette. En contact avec les espaces urbanisés, les lisières représentent des espaces sensibles sur lesquels les constructions devront être très limitées afin de ne pas porter atteinte à la valeur écologique de ce système.

La commune est également concernée par des continuités herbacées (prairies, délaissés autoroutiers) qui, avec les espaces agricoles, complètent la trame verte communale. La trame bleue est constituée par le ru de la Brosse et ses affluents.

Une analyse plus détaillée sur les secteurs participants aux réservoirs de biodiversité et aux continuités écologiques et leur prise en compte est développée dans le paragraphe « le site d'implantation potentiel » dans la suite du présent document.

✓ Mesures

Les espaces boisés du massif de la forêt de Ferrières sont préservés par un classement en zone N ainsi qu'une protection EBC. Seul le projet d'extension de la zone d'activités nécessitera un défrichement affectant de jeunes peuplements (friche de régénération forestière), ce qui limite l'impact sur les habitats naturels et les continuités écologiques. Les lisières de ce massif sont également protégées de toutes constructions : une lisière de 50 m de large sera préservée entre les futurs bâtiments de la zone d'activités et la forêt. Ainsi la continuité écologique représentée par cet espace est préservée sur le territoire. Un espace paysager à protéger a enfin été sur le secteur de la zone 2AU identifié au SDRIF comme espace boisé ou naturel. En outre, une zone humide identifiée au plan de zonage dispose d'une réglementation spécifique destinée à la préserver.

La mise en œuvre du PLU devrait donc avoir des incidences négatives limitées sur les espaces boisés présents à Ferrières-en-Brie.

Le projet préserve le ru de la Brosse et la prairie humide en rive droite, préservant ainsi la continuité écologique associée.

La mise en œuvre du PLU devrait donc avoir peu d'incidences négatives sur les espaces herbacés et en eau présents à Ferrières-en-Brie.

Espaces protégés au titre du patrimoine naturel

a. Le réseau Natura 2000

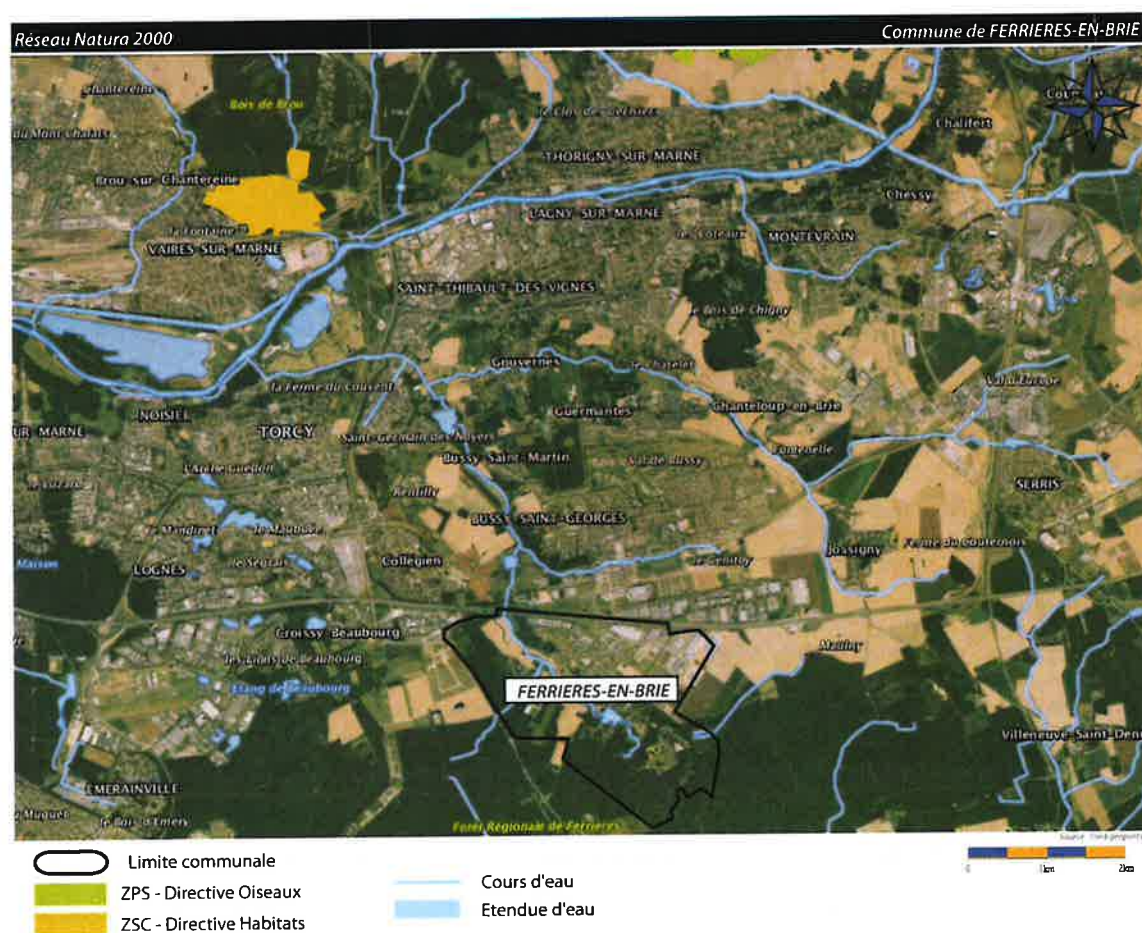
Aucun périmètre de protection au titre du réseau Natura 2000 n'a été inventorié sur le périmètre communal de Ferrières-en-Brie.

Une **Zone de Protection Spéciale** (*Directive dite Oiseaux*) a été répertoriée à proximité de la commune:

- La ZPS « *Boucles de la Marne – FR1112003* », à 7,5 km au nord;

Une **Zone Spéciale de Conservation** (*Directive dite Habitat*) a été répertoriée à proximité de la commune:

- La ZSC « *Bois de Vaires-sur-Marne – FR1100819* », à 5,5 km au nord-ouest ;



En raison de l'importante distance entre la commune et les sites Natura 2000 et de la protection par le projet de PLU de l'ensemble des espaces naturels d'intérêt, et malgré la présence d'un lien physique (vallée de la Brosse et de la Gondoire), la mise en œuvre du PLU

ne devrait pas avoir d'incidence négative sur les zones Natura 2000, conformément aux orientations du PADD visant à la préservation de l'environnement, du paysage, et du patrimoine naturel et bâti.

b. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire communal de Ferrières-en-Brie intercepte une ZNIEFF :

- La ZNIEFF de Type 2 « *Forêts d'Armainvilliers et de Ferrières* » qui se situe sur la moitié sud de la commune.

Plusieurs ZNIEFF se trouvent dans un périmètre proche de la commune:

- La ZNIEFF de Type I « *Etang de Croissy et étang de Beaubourg* » à 1,1 km à l'ouest de la commune ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Etang de Laloy* » à 2 km au nord ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Plan d'eau et milieux associés à Torcy* » à 3,7 km au nord ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *La Marne à Vaires-sur-Marne* » à 4 km au nord-ouest ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Plan d'eau de Vaires-sur-Marne* » à 4,4 km au nord-ouest ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Bois de la Grange et étang de Gibraltar* » à 5 km à l'ouest ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Parc de la Malnoue et bois de Celie* » à 5 km à l'ouest ;
- La ZNIEFF de Type 2 « *Forêt de Crecy* » à 3,3 km au sud-est ;
- La ZNIEFF de Type 2 « *Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne* » à 3,6 km au nord-est ;
- La ZNIEFF de Type 2 « *Bois de Saint-Martin et bois de Celie* » à 3,7 km à l'ouest.

✓ Mesures

Cette zone correspondant à la forêt régionale de Ferrières et au secteur du parc du château de Ferrières. La majeure partie de cette zone est préservée de toute urbanisation par une zone N. Les espaces boisés sont identifiés comme espaces boisés classés (EBC). Le projet d'extension de la zone d'activités prendra place au niveau de jeunes boisements (au stade de colonisation forestière) présentant peu d'enjeux en termes écologiques par rapport aux plus vieux boisements de la forêt de Ferrières. Les OAP à vocation résidentielle localisées le long de la rue de la Brosse s'installeront quant à elles sur des espaces ouverts artificialisés, parcs ou jardins ne présentant pas d'enjeu écologique particulier. L'implantation de nouvelles populations et activités à proximité de la forêt pourra toutefois augmenter sa fréquentation et donc le dérangement des espèces.

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas avoir d'incidence négative notable sur la zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présente à Ferrières-en-Brie.

Présentation des zones impactées



 Espace paysager à protéger

Création d'une zone d'activités économiques

Dans l'objectif de permettre une création d'emplois et un développement économique sur la commune, une zone d'urbanisation future à vocation d'activités délimitée sur la commune.

Afin de limiter son impact environnemental elle est localisée :

- Au Nord de la commune car ces espaces sont déjà impactés par le développement urbain et l'autoroute A4,
- A proximité des échangeurs autoroutiers pour limiter le trafic routier hors autoroute,
- En continuité des espaces urbanisés existants à Collégien, pour limiter le mitage de l'espace urbain et la consommation d'espace naturel.

Délimitée initialement pour faire le lien entre les zones d'activités de Collégien et de Ferrières-en-Brie, la zone a été réduite pour ne plus concerner les secteurs situés à proximité du ru de la Brosse, cela afin de ne pas impacter les espaces écologiques qui lui sont associés.

Zone d'extension urbaine à vocation d'activités permise par le PLU :



Ferrières-en-Brie se situe à l'intérieur du principal pôle d'emplois de Seine-et-Marne (Marne-la-Vallée). Elle est également proche de l'agglomération parisienne. Les futurs projets du Grand Paris Express permettront d'améliorer les connexions vers ces pôles économiques.

Le nombre d'emplois dans la zone a considérablement augmenté entre 2006 et 2011.

Le nombre d'actifs résidant sur le territoire a augmenté entre 2008 (1 149 actifs) et 2013 (1 514 actifs).

Toutefois, 85,2% des actifs quittent la commune pour se rendre sur leur lieu de travail dont 44,6% se rendent dans une commune située dans un autre département. Cette caractéristique implique des déplacements domicile-travail.

Afin de favoriser l'emploi sur place de ses habitants et de soutenir la création d'emplois, la Ville de Ferrières-en-Brie a pour objectif de permettre l'extension de la zone d'activités économiques existante. Ainsi, l'objectif est d'inscrire un espace de développement économique en continuité de la zone d'activités existante à Collégien à l'Ouest.

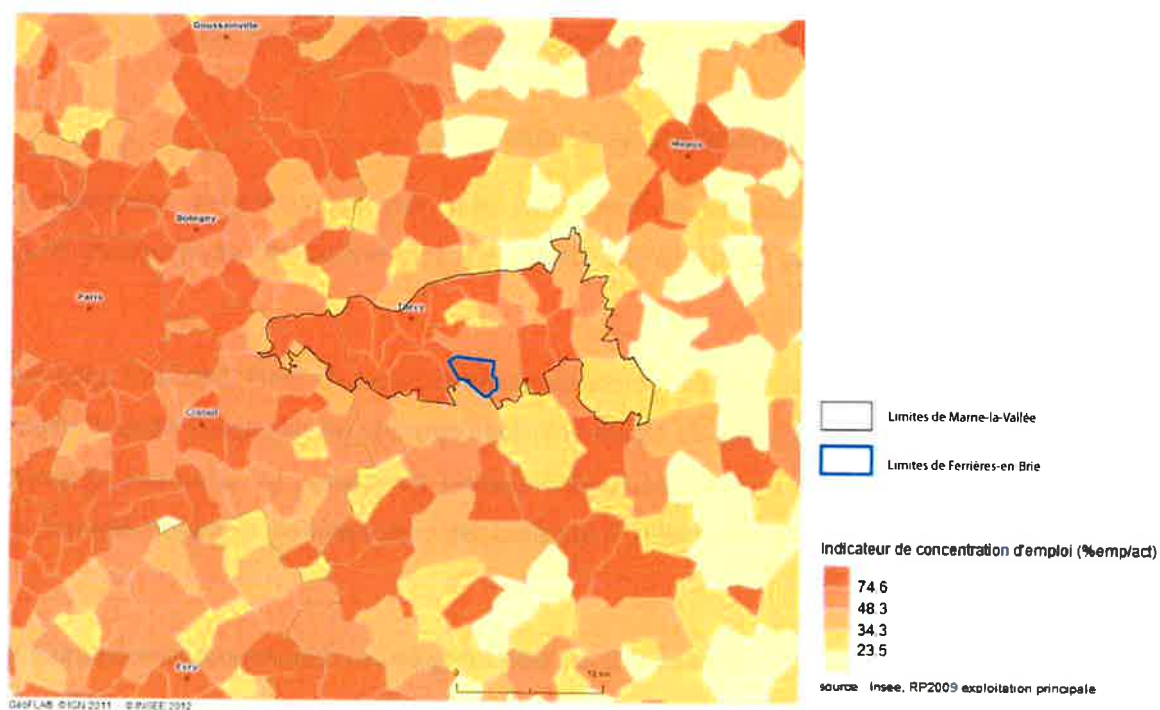
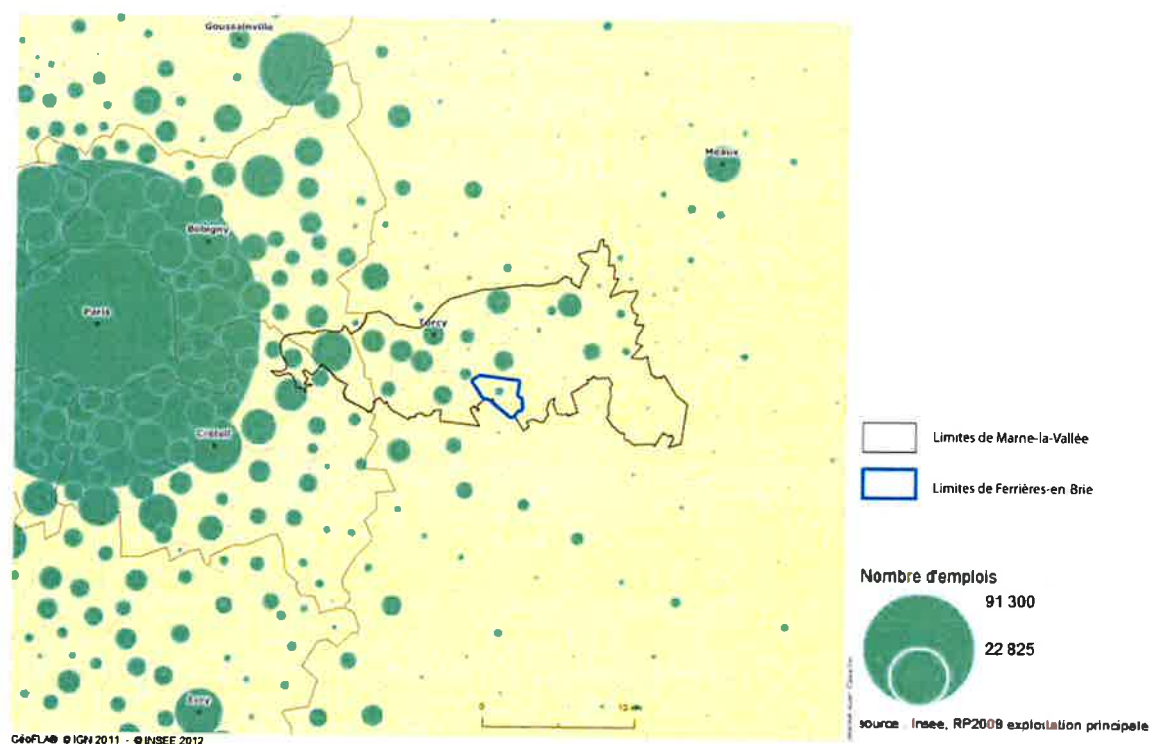
Un contexte favorable au développement économique

1. L'environnement économique de la Commune

Le territoire de Ferrières-en-Brie est en interaction avec son environnement concernant les déplacements domicile-travail, les déplacements liés aux commerces, aux équipements et aux loisirs.

Les deux cartes de l'INSEE suivantes sont établies sur des données de 2009. Elles font apparaître que le périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée comporte les principaux pôles d'emplois situés en Seine-et-Marne et proches de l'agglomération parisienne. Ce périmètre comporte également les communes pour lesquelles l'indicateur de concentration d'emplois observé est élevé.

Au regard de ces indicateurs, Ferrières-en-Brie est bien intégrée aux dynamiques économiques de ce secteur.



L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.

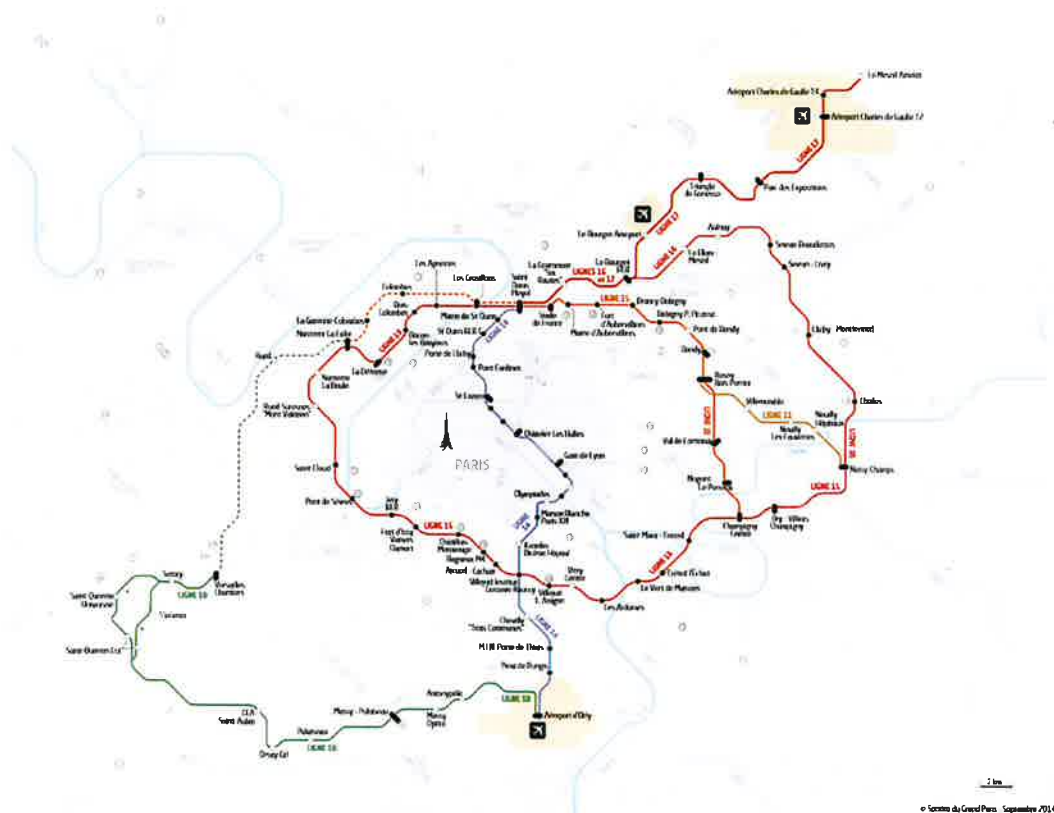
Le réseau des principales routes et lignes de transports en commun :



Les projets en transports en commun sur ou à proximité du périmètre de Marne-la-Vallée.



Source - : EPA MARNE/EPA France



Les projets à venir pourront améliorer les déplacements le long de la Vallée de la Marne et vers le Nord et le Sud de l'agglomération parisienne.

2. Les entreprises sur le territoire communal

LEGENDE

CONSTRUCTION

- Construction, travaux et jardins

INDUSTRIE ET LOGISTIQUE

- Industrie / artisanat - textile
- Industrie - technologie
- Logistique

SERVICE PRINCIPALEMENT AUX ENTREPRISES

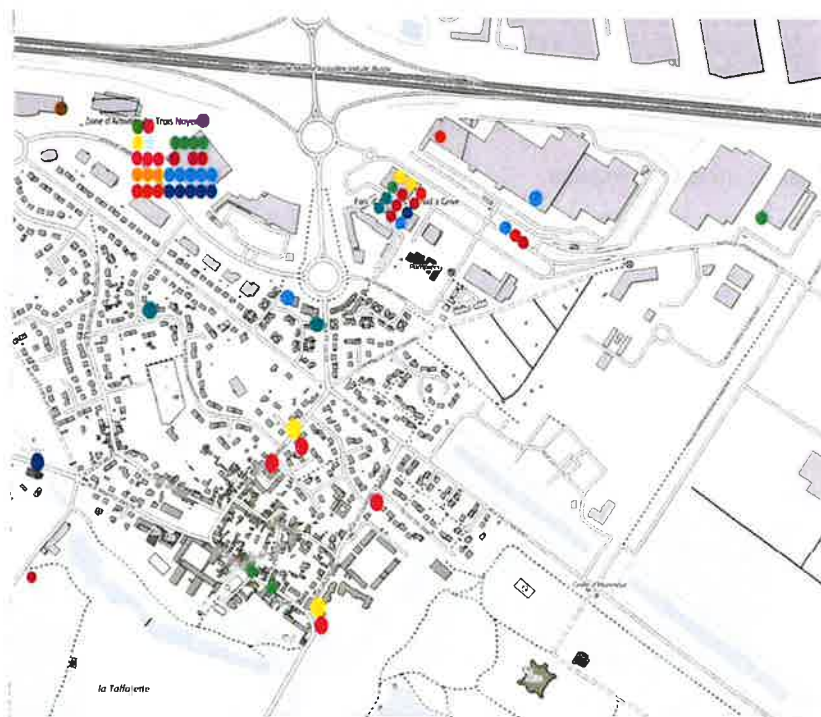
- Véhicules - service, vente
- Service lié à l'informatique
- Services à l'hôtellerie
- Sécurité

SERVICES PARTICULIERS ET ENTREPRISES

- Poste
- Conseil
- Banque

SERVICES PRINCIPALEMENT AUX PARTICULIERS

- Super marché
- Alimentaire
- Fleuriste
- Soin
- Pressing



Le développement de commerces et services à Ferrières-en-Brie complètera les commerces et services du centre bourg. En effet, leur localisation à proximité des habitations leur permet de s'inscrire en complémentarité avec les commerces et services développés sur les zones d'activités au Nord de la commune.

Le site internet de la Commune recense les entreprises établies sur le territoire communal suivantes :

Commerces et services, avenue James de Rothschild



Source : VERDI CONSEIL

Les domaines d'activités principalement représentés sont les suivants :

- 14 entreprises dans les domaines de la construction, des travaux et des jardins
- 9 entreprises de conseil, pour une part importante dans le domaine immobilier
- 9 entreprises liées à la logistique
- 8 entreprises dans le domaine de l'industrie et de la technologie
- 7 entreprises dans l'alimentaire

Ces activités (sauf alimentaire) sont principalement liées au contexte économique extérieur de la commune. Leur situation à proximité d'un échangeur d'autoroute est un élément important pour leur activité.

Parmi les entreprises présentes dans le centre-bourg on compte :

- 2 entreprises liées à la sécurité,
- 1 épicerie,
- 1 boulangerie,
- 1 coiffeur,
- 1 entreprise de service à l'hôtellerie,
- 1 entreprise de conseil.

La majorité des commerces est concentrée au Nord de la commune au sein de la zone d'activités commerciales. Ils sont utilisés à la fois par les habitants et par des actifs qui travaillent dans le parc d'activités.

3. Les entreprises autour du territoire communal

Les pôles d'activités en développement



Source : EPA Marne

Le pôle d'activités Val de Bussy concerne Ferrières-en-Brie.



Ce pôle comporte six zones d'aménagement concerté, dont la ZAC Bel Air le long de l'A4 et de l'A104.

Le site d'implantation potentiel d'extension urbaine

1. Le site

Le site choisi pour accueillir de nouvelles activités se situe en continuité de la zone d'activités de Collégien et à proximité d'une sortie de l'A4. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une adaptation du PLU actuel et sous réserve que soient construits les équipements nécessaires à son urbanisation. .

Le site est desservi au Nord par la RD 406 qui rejoint Bussy-Saint-Georges et à l'Ouest par la RD 471.



Un réservoir de biodiversité correspondant aux boisements et aux espaces naturels situés au Sud du territoire est identifié sur la commune. Ces boisements sont protégés par une zone N et leur identification en espaces boisés classés.

Cette identification se traduit par une réglementation particulière dans le règlement : « Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme. » Dans les EBC, les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits, et le classement entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

Des lisières agricoles des boisements de plus 100 ha ainsi que des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha sont également identifiés au SRCE. Le règlement interdit toute construction dans les lisières de protection des boisements de plus de 100 ha. Il s'agit d'une bande de protection de 50 m à compter de la lisière des bois et forêts, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués.

Un point de fragilité de la sous-trame bleue est également visible sur la carte au Nord-Ouest, à la frontière avec la commune de Collégien : un point de fragilité sur un secteur riche en mares et mouillères recoupé par des infrastructures de transport. Ce secteur est protégé au PLU par un classement en zone N, protectrice des espaces naturels et forestiers. Ce secteur est également couvert par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC). La zone N limite les nouvelles constructions sur ce secteur afin de préserver la qualité écologique de ces milieux naturels. Or dans les faits ces terrains sont occupés par des jeunes pousses évoluant en taillis de valeur écologique médiocre comme expliqué dans le paragraphe suivant sur les orientations du SDRIF.

2. Le projet

Le projet d'extension de zone d'activités prend place sur un terrain situé en continuité des zones d'activités existantes de Collégien (Portes de la Forêt et Lamirault). Une liaison douce sera créée en partie Sud, qui rejoindra la piste piétons / cycles aménagée entre Collégien et Croissy-Beaubourg à l'Ouest.

Le site est bordé à l'Ouest et au Nord de routes départementales. Il est bordé par la Rue de la Brosse. Les accès à la zone depuis l'une ou plusieurs de ces voies devront être soit adaptés soit créés.

Pour les espaces destinés à être urbanisés les plus proches des espaces boisés au Sud, une lisière protégeant les abords du massif boisé de plus de 100ha du sud de la commune est imposée. Cette bande d'inconstructibilité permet de protéger la valeur écologique des boisements. Une lisière forestière de 50 m pourra ainsi être aménagée en bordure des espaces boisés d'intérêt de la forêt de Ferrières, constituée d'arbustes et de fourrés et de forme irrégulière afin de maximiser sa fonctionnalité écologique en créant différents types d'habitats.

La compatibilité du projet avec le SDRIF

1. La carte de destination générale des différentes parties du territoire



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles**
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

2. Les nouveaux espaces d'urbanisation

Les orientations du SDRIF

A l'Ouest de Ferrières-en-Brie, le SDRIF identifie des espaces d'urbanisation préférentielle sur la zone d'activités en développement de Collégien. Ces espaces d'urbanisation préférentielle concernent la Commune de Collégien et la Commune de Ferrières-en-Brie.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle : « chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. » (Orientations réglementaires, p.30)

La compatibilité du projet avec le SDRIF

Le site d'implantation identifié par la Commune de Ferrière-en-Brie se situe en continuité des espaces urbanisés à Collégien, le long de la RD 471 et pour partie inclus dans le rayon de 2 km identifié au SDRIF autour de la gare de Bussy-Saint-Georges.

Le PLU de Ferrières-en-Brie prévoit un secteur d'implantation d'activités d'une superficie de 15,3 hectares, dont une partie restera inconstructible du fait d'un Espace Paysager à Protéger. Le PLU de Collégien ne prévoit pas de mobiliser ce potentiel de construction qui peut donc être mobilisé à Ferrières-en-Brie.

Les orientations du SDRIF

Le SDRIF identifie des espaces agricoles et boisés sur le site ainsi que des continuités.

Les espaces agricoles :

« Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant ». (Orientations réglementaires, p.29).

Les espaces boisés :

- « Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :
 - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin;
 - l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.
- D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. » (Orientations réglementaires, p.41)

Les espaces boisés situés au Sud du site envisagé font partie d'un massif de plus de 100 hectares et sont bordés d'une lisière d'inconstructibilité de 50 mètres. Or dans les faits ces terrains sont occupés par des jeunes pousses évoluant en taillis de valeur écologique médiocre.

Une étude sur le terrain permet de mettre en évidence que les boisements présents sur ce secteur ne sont pas qualitatifs voire inexistants par endroits. En effet, les boisements présents sur ce

secteur sont des boisements mineurs composés d'arbustes peu développés. Directement en contact avec une route départementale ces espaces sont peu protégés des pollutions.

Un projet de liaison douce a récemment vu le jour à l'angle Nord-ouest de cette zone permettant de relier la commune de Collégien à Ferrières-en-Brie. Une liaison douce a été aménagée entre Collégien et Croissy-Beaubourg.



Les continuités :

Le SDRIF identifie une continuité à préserver et valoriser qui traverse le site. Cette continuité est une liaison verte et agricole ainsi qu'un espace de respiration (VRA). Les orientations du SDRIF concernant cette continuité sont les suivantes :

- « En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.) » (Orientations règlementaires, p.45)
- « L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leur fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins ». (Orientations règlementaires, p.45)

- « Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à éviter, et le cas échéant à réduire (et à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques. » (Orientations réglementaires, p.45)

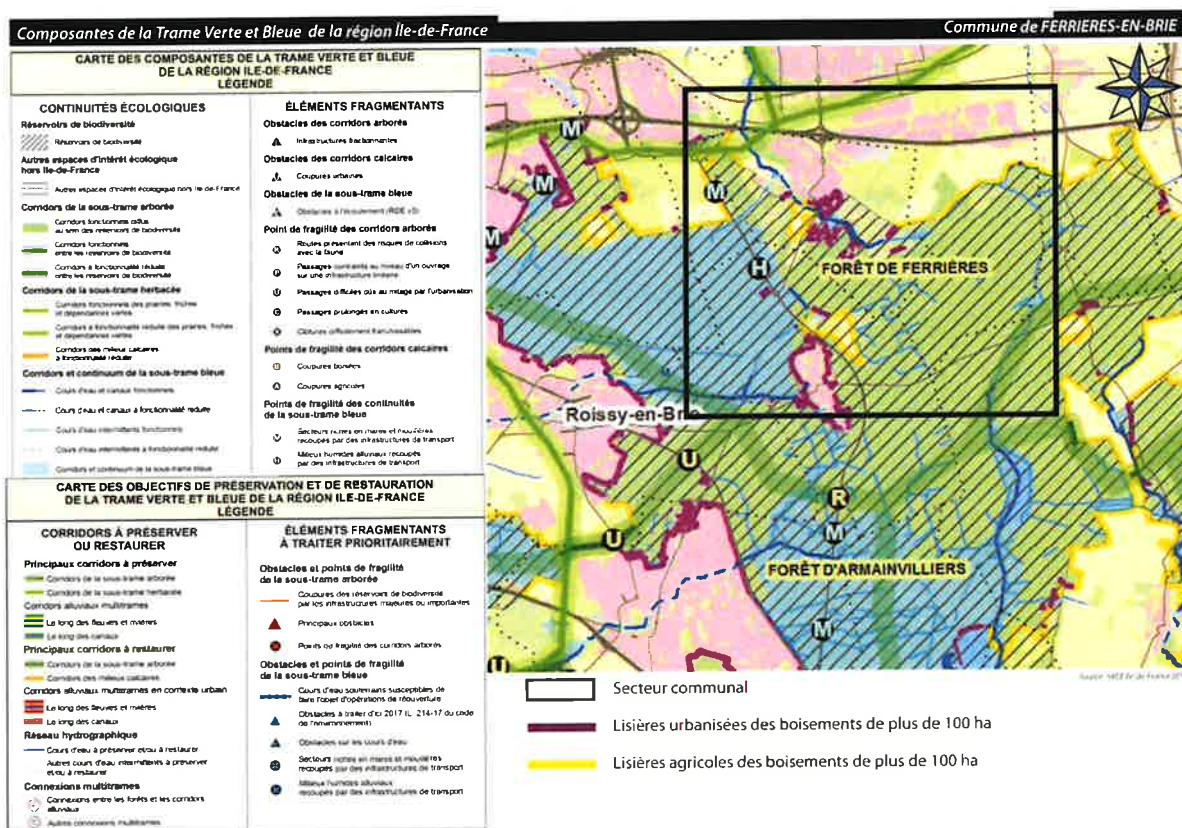
La compatibilité du projet avec le SDRIF

Le site d'implantation de la zone d'activités prévu au PLU s'inscrit sur des espaces qui peuvent être urbanisés en application du SDRIF puisqu'ils se situent en continuité des espaces urbanisés de Ferrières-en-Brie et de Collégien.

Le site identifié comme participant à une continuité écologique au SDRIF, est classée en zone N.

La compatibilité du projet avec le SRCE

Les orientations du SRCE



Le SRCE identifie sur le territoire de Ferrières-en-Brie différents éléments participant à la cohérence écologique du territoire :

- Un réservoir de biodiversité correspondant aux boisements et aux espaces naturels situés au Sud de la commune
- Des lisières agricoles des boisements de plus 100 ha ainsi que des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha sont également identifiées
- Un point de fragilité de la sous-trame est également visible sur la carte au Nord-Est, à la frontière avec la commune de Collégien : un point de fragilité sur un secteur riche en mares et mouillères recoupé par des infrastructures de transport
- Un corridor fonctionnel herbacé entre les réservoirs de biodiversité traverse le Nord-Est du territoire

La prise en compte du SRCE

Les défrichements nécessaires pour la réalisation de l'extension de la zone d'activités affecteront des terrains occupés par une végétation de friche de régénération forestière de peu d'intérêt écologique. Les boisements présentant davantage d'intérêt seront préservés par le projet et protégés par une lisière inconstructible de 50 m : celle-ci pourra être aménagée selon une forme irrégulière afin de diversifier les habitats et de maximiser sa fonctionnalité écologique.

En outre, la zone humide située à l'est du ru de la Brosse, est également identifiée au plan de zonage et dispose d'une réglementation spécifique permettant sa protection.