

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Plan local d'urbanisme Ferrières-en-Brie



7. Bilan de la concertation



	<p>Verdi Ingénierie 99 rue de Vaugirard 75006 PARIS</p>
--	------------------------------------------------------------------------

SOMMAIRE

1. LES MODALITES DE LA CONCERTATION.....	3
2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION	4
1. Insertion dans une publication.....	4
2. Mise à disposition du dossier en Mairie	6
3. Une réunion publique.....	6
4. Une exposition publique.....	10
5. Mise à disposition d'un registre	17
6. Réunion des personnes publiques associées et consultées	18

1. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme :

- Affichage en mairie et sur les panneaux administratifs de la commune,
- Insertion dans une publication,
- Mise à disposition du dossier en mairie,
- Une réunion publique,
- Une exposition publique
- Un registre consultable en mairie et destiné à accueillir les observations du public

Le 25 avril 2018 le PLU prêt à être arrêté a été présenté aux PPAC.

2. Mise à disposition du dossier en Mairie

Les documents du PLU ont été mis à disposition en mairie après leur validation. Ils sont consultables durant les horaires habituels d'ouverture de la Mairie.

3. Une réunion publique

Une réunion publique est organisée le 12 avril 2018. Elle a rassemblé une trentaine de personnes.

Le compte-rendu de la réunion publique est reproduit ci-après :

Opération :	Révision du Plan Local d'Urbanisme	CR n°	13
Objet de la réunion :	Réunion publique		
Date & lieu :	12/04/2018	FERRIERES-EN-BRIE	
Rédacteur :	CR	Nbr de page :	3

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Ville de FERRIERES-EN-BRIE	Mme MUNCH – Maire			X	X
	M. DUVEAU – Maire adjoint à l'urbanisme	mairie@ferrieresenbrie.fr		X	X
	Mme VOIRET – DGS		01.64.66.16.14	X	X
	Mme MACHADO – Service urbanisme	donascimento@ferriere-senbrie.fr	01.64.66.90.66		X
	M. BASSET – Avocat			X	X
VERDI	Mme ROPARS – Chef de projet	cropars@verdi-ingenierie.fr	01.42.22.71.73.	X	X
	Mme LAMERANDT – Chef de projet	alamerandt@verdi-ingenierie.fr			X
	Mme DECAUDIN – Chargée d'études	bdecaudin@verdi-ingenierie.fr	01.42.22.71.72		X

La liste complète des participants est annexée au présent compte-rendu.

Ordre du jour :

- Présentation de la démarche de révision du PLU : planning, documents à prendre en compte
- Présentation des pièces du PLU : diagnostic, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, zonage

Madame le Maire ouvre la réunion.

Verdi présente la démarche de révision du PLU et le contenu des pièces du PLU.

Les questions du public et les réponses de la ville qui ont suivi la présentation sont résumées ci-après.

Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	13
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Question : Le PLU concerne-t-il les terrains de l'AEV ? Réponse : Oui</p> <p>Question : Qu'est-il prévu sur la zone au nord ? De la viticulture ? Réponse : C'était un projet mais le porteur de projet a abandonné.</p> <p>Question : Quel projet pour développer les déplacements doux ? Réponse : les déplacements vers Bussy par le pont doivent être sécurisés. Ça fait 10 ans qu'on se bat pour ça. Il y a un projet de passerelle. C'est principalement au Département de le financer.</p> <p>L'Agence des espaces verts d'Ile de France a fait des voies de déplacements, par exemple rue de la Brosse. Des voies de déplacements doux sont existantes sur le secteur de la Tafarette. Après le château il y a un chemin vers Poncarré. Il n'y a pas de projets pour le moment.</p> <p>Question : Pour les transports en commun ? Réponse : On a déjà beaucoup de bus, mais les liaisons entre villages ne sont pas bonnes.</p> <p>Ile de France Mobilité concentre tous ses efforts sur l'accueil des jeux olympique et refuse donc de créer de nouvelles lignes.</p> <p>Question : Qu'est-il prévu pour augmenter l'amplitude des horaires ? Réponse : On a développé le transport à la demande (TAD) qui pour le moment n'est pas encore très utilisé : pas suffisamment pour en faire des lignes régulières.</p> <p>Question : Je souhaiterais avoir plus d'information sur le TAD. Réponse : C'est vrai que le fonctionnement est complexe. L'heure de la réservation ne doit pas être en concurrence avec la ligne régulière. Les déplacements sont aussi mutualisés.</p> <p>L'augmentation des amplitudes horaire est en cours d'examen.</p> <p>Question : Les jardins familiaux sont-ils préservés ? Réponse : Oui, même sur la partie latérale ils s'agrandiront un peu. On en mettra en bas de la rue du stade.</p> <p>Il y en a aussi autour du cimetière.</p> <p>Depuis quelques temps la taille des jardins est réduite, car il est n'est pas nécessaire d'avoir de trop grandes surfaces pour cultiver.</p> <p>Question : pour la route qui va vers le stade, une partie du terrain prévu pour la construction de logements pour personnes âgées était une décharge. Réponse : si le terrain est pollué il devra être dépollué avant de construire.</p> <p>Question : Comment se fera la desserte routière de la nouvelle zone d'activités ? Réponse : Par le Nord, là où il y a déjà un rond-point, pas par Ferrières.</p>					

Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	13
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Question : Quel sera le type d'entreprise qui viendra s'installer ? Réponse : Des pépinières d'entreprises, des espaces de coworking, des bureaux et des services. Il y a beaucoup de demandes.</p>					
<p>Question : Sur le château, que prévoit la zone de constructibilité limitée ? Réponse : Il y a une bande de protection qui n'apparaît pas sur la carte. Seront autorisées les constructions nécessaires aux activités du château.</p>					
<p>Question : Quel sera l'objectif de construction ? Réponse : Il y a un bail de 50 ans. On a repris le PLU antérieur sur ce point.</p>					
<p>Question : il y a les mêmes limitations que sur les autres zones ? Réponse : Oui, les hauteurs et implantations sont aussi réglementées. On va refaire une visite du parc en octobre.</p>					
<p>Question : Le promoteur du Jardin de l'Impératrice a dit qu'il y aurait des équipements sportifs ? Réponse : Ce seront des piscines privées.</p>					
<p>Question : Que va-t-il advenir de la salle des fêtes ? Réponse : Finalement on va la garder. Elle a un volume intéressant. Il faut la rénover. On a aussi prévu des nouveaux vestiaires pour le tennis. On va faire un terrain multi sport.</p>					
<p>Question : Est-ce qu'on pourra y faire des petits espaces ? Réponse : C'est envisageable, toutefois il y a déjà des salles qui peuvent être mises à disposition des associations.</p>					
<p>Question : La maison de la nature Réponse : elle relève de la compétence de Marne et Gondoire. Il va y avoir des aménagements. Elle pourrait devenir un musée.</p>					
<p>Question : Le long du chemin de la Brosse, c'est étonnant d'avoir du stationnement. Réponse : C'est nécessaire pour réguler la vitesse des véhicules. La route pourrait être élargie devant les habitations.</p>					
<p>Les gens du voyage sont actuellement sur le terrain de TNT.</p>					
<p>Question : Le local TNT va être repris ? Réponse : C'est en cours d'examen.</p>					
<p>Question : Voies de déplacements pour les vélos. Il faut faire une voie cyclable rue de la Brosse pour desservir la nouvelle zone d'activités ? Réponse : Cette route est dangereuse et ça nécessiterait des frais énormes.</p>					
<p>Question : La sortie de ferrières est dangereuse à vélo. Réponse : C'est parce que ce n'est pas adapté pour ce mode de déplacements.</p>					
<p>Question : Pour le projet de résidence pour personnes âgées, c'est sous quelle forme ? Réponse : Ce sera des logements non médicalisés.</p>					

4. Une exposition publique

Une exposition progressive de panneaux s'est tenue dans les locaux de la mairie.

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de FERRIERES-EN-BRIE

PROCÉDURE

DÉFINITION

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

- Un document de planification urbaine
- Un outil à l'usage de tous : habitants actuels et futurs, élus, acteurs de l'aménagement, ...
- Une réflexion prospective sur le projet communal s'inscrivant dans le long terme
- Des règles essentielles pour préserver le cadre de vie de Ferrières-en-Brie et permettre son évolution

Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?

Le rapport de présentation expose le diagnostic et justifie les choix qui ont guidé l'élaboration des documents du PLU.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** permet à la ville de définir son projet urbain. Il fixe les grandes orientations en matière de développement et d'aménagement (mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, cadre de vie, déplacements...).

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettent d'encadrer l'aménagement, soit sur des secteurs précis, soit sur des thématiques particulières.

Le **règlement et ses documents graphiques** fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbanisées, à bâtir et non urbanisables.

Les **servitudes d'utilité publique** sont des limitations administratives de la propriété privée et du droit du sol qui s'imposent au PLU.

Les **annexes** comprennent des documents et informations diverses en matière d'assainissement, d'archéologie, ...

LA CONCERTATION

Quel visage de Ferrières-en-Brie demain ?

L'équipe municipale propose différents supports et temps de rencontres afin d'associer les habitants au devenir de Ferrières-en-Brie.

Une exposition en mairie présente les études au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

Un comité de pilotage, animé par le cabinet Verdi-Conseil et constitué d'élus valide les orientations de l'étude.

Des réunions s'organisent avec les associations locales et les Ferriérois.

Un registre mis à disposition à la mairie, aux jours et horaires d'ouverture permet aux visiteurs de noter leurs observations.

UN PLU COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS ET OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

Le territoire de Ferrières-en-Brie s'inscrit dans différentes échelles territoriales et périmètres institutionnels, impliquant une prise en compte ou une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec, en particulier :

- La Métropole du Grand Paris qui fixe notamment des objectifs de production de logements
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2030)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

CALENDRIER PREVISIONNEL



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de FERRIERES-EN-BRIE

DIAGNOSTIC 1/2

UN CARACTERE RESIDENTIEL AFFIRME

Une croissance démographique constante

- Ferrières-en-Brie a connu deux dynamiques de développement démographique significatives :
 - Entre 1975 et 1982, dynamique en décalage par rapport à la dynamique observée à l'échelle du département qui se situe entre 1968 et 1975
 - Entre 1999 et 2006, dynamique plutôt en contraste par rapport à l'évolution démographique du département.
- Depuis 2006, la commune poursuit sa croissance démographique, conformément à ses objectifs suivant un rythme plus soutenu que les territoires de comparaison (Communauté de Communes et Département).

Un parc de logements en constante progression

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	322	372	407	542	654	790	1 147
Résidences principales	282	331	408	500	600	702	1 041
Logements occasionnels	27	21	24	15	19	8	101
Logements vacants	13	20	25	27	28	28	125

Source INSEE

- Une progression constante du nombre de logements sur la commune avec une progression depuis 2006 : 351 logements ont été construits sur la période 2006 – 2011. Une majorité du parc de logements de Ferrières-en-Brie est composée de grands logements : en 2011, 65,6% du parc total est composé de 4 pièces et plus.
- Des 5 pièces et plus représentent 45,7% du parc total.
- Une tendance à la diversification du parc entre 2006 et 2011 : la proportion de logements de 5 pièces et plus a diminué au profit de logements de 2 pièces.
- En 2011, le parc de logements de Ferrières-en-Brie est équilibré :
 - Les maisons représentent 53,4% du parc total de logements
 - Les appartements représentent 46,3% du parc total de logements

UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

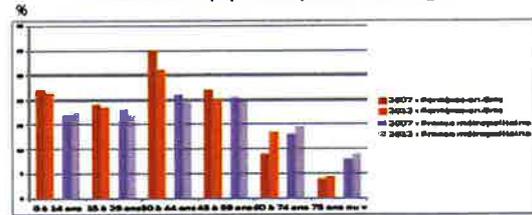


Sources : Google Maps, Verdi conseil

DES ENJEUX IMPORTANTS

- Favoriser la construction d'une offre de logements diversifiée
- Renforcer l'attractivité économique de la commune en encourageant des synergies avec les territoires limitrophes
- 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
- Appeler à une meilleure desserte en transports en commun afin de mieux desservir la zone d'activités et les différents équipements de la commune

L'évolution de la population par tranches d'âges

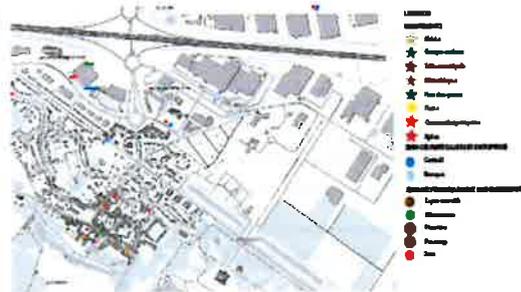


L'évolution de la population ferrièreoise suit sensiblement celle de l'ensemble du territoire national. Néanmoins, on note des différences pour la tranche des 30 à 44 ans (évolution plus importante qu'à l'échelle nationale) et celle des 75 ans et plus (évolution moins importante comparée à l'échelle nationale).

Une commune familiale

- Les principales évolutions de la structure par âges des Ferriérois sont :
 - Une augmentation de la proportion de jeunes et des familles (classes d'âges des 0 à 14 ans et des 30 à 44 ans).
 - Une tendance au vieillissement avec une augmentation des tranches d'âges des plus de 60 ans.
 - Une diminution de la tranche d'âges des 15-29 ans.

Une commune bien équipée



Sources : IGN, Verdi conseil

Une bonne accessibilité à la commune

- L'urbaine A4 reliant Paris à Metz, et d'orientation Est-Ouest longe la limite Nord de la Commune.
- Ferrières-en-Brie se situe à moins de 2 km de la gare de Busy-Saint-Georges, qui est desservie par le RER A permettant de rejoindre en 33 minutes Châtelet-Les-Halles, en 43 minutes La Défense et en 5 minutes Val d'Europe.
- La gare SNCV de Logny-sur-Marne, située à 5 km au Nord de Ferrières, permet également aux habitants de la commune de rejoindre la gare de l'Est à Paris en 30 minutes environ.
- Le service de bus sur la commune et à destination de la gare de Busy-Saint-Georges fonctionne de 6h du matin à 21h. Le transport fonctionne aussi le week-end, avec des passages moins fréquents. Le transport en commun dessert les zones d'activités, le centre-ville et le château, soit l'ensemble des zones urbanisées de la commune.

Des activités économiques tournées vers la construction, le conseil et la logistique



Sources : IGN, Verdi conseil

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

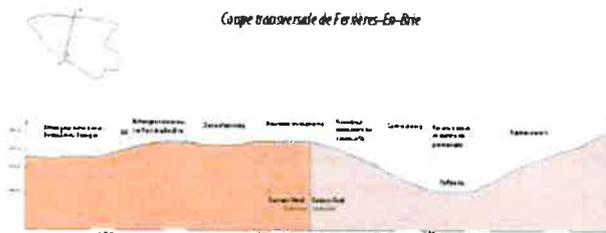
DIAGNOSTIC 2/2

UNE VILLE RURBAINE

Une ville "rurbaine" se définit par son caractère mixte, elle 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.

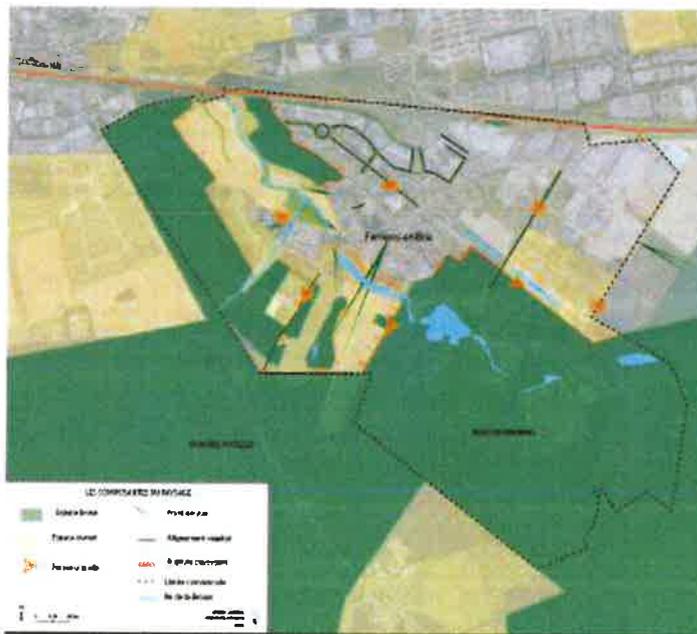
Un patrimoine naturel riche au caractère forestier

- Un double paysage : un site urbanisé au nord comportant une zone d'activités dense et dynamique et un paysage naturel et boisé au sud qui véhicule l'image d'une commune organisée sous forme de village s'ouvrant sur de nombreux espaces boisés et naturels.



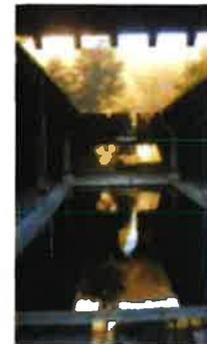
Coupe transversale montrant les deux grandes entités paysagères de Ferrières-En-Brie (source Verdi)

- De vastes espaces boisés bordant la commune, dont la forêt régionale de Ferrières constituant un élément de la ceinture verte de l'Île-de-France
- Une diversité d'essences remarquables dans la vallée de la Brosse, la présence de l'étang de la Taffette contribuant à la qualité écologique de la commune
- Des entrées de villes peu marquées, créent une continuité paysagère avec l'espace naturel environnant
- Plus de 80% du territoire communal est un réservoir de biodiversité en milieu bâti
- Différentes espèces protégées recensées par l'inventaire National du Patrimoine naturel
- Des perspectives visuelles et des points de vue qui permettent de percevoir et de profiter de l'édn de verdure qui entoure la commune



Un patrimoine bâti remarquable à préserver

- Un centre bourg ancien agrémenté de divers monuments et édifices à valeur patrimoniale remarquable, à préserver
- Cinq édifices classés ou inscrits en monuments historiques protégés au titre des monuments historiques
- Divers éléments bâtis remarquables de part leur caractéristiques, participant au caractère identitaire de la commune
- Des murs en pierres de meulière, servant de clôture à certains bâtiments, bénéficiant d'une protection particulière et car participant à la mise en valeur du paysage urbain



Source photos : Verdi

DES ENJEUX IMPORTANTS

- Préserver le patrimoine architectural et urbain ancien, marqueur de l'identité communale
- Protéger les espaces contenant des espèces naturelles à sauvegarder pour la biodiversité ainsi que les espaces naturels fragiles, sites remarquables...
- Préserver le caractère des zones de connexion entre les espaces urbains et les espaces naturels
- Conserver le caractère rural du Sud de Ferrières-En-Brie

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

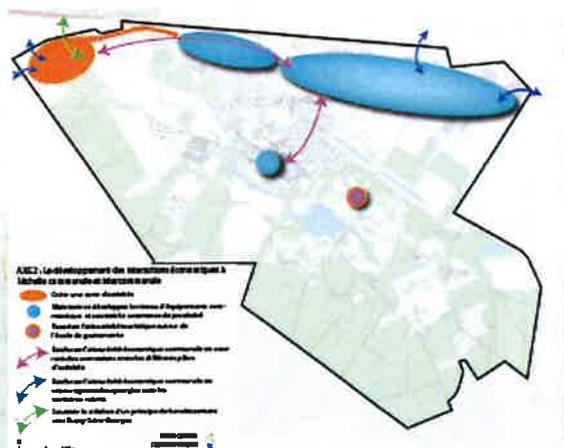
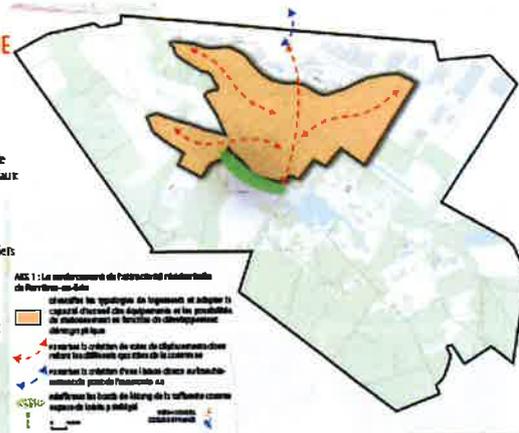
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

UNE VOLONTE DE DEVELOPPEMENT QUALITATIF

Le projet urbain de la commune repose sur 3 grandes volontés: une croissance maîtrisée du parc résidentiel, un développement des facteurs d'attractivité de la commune afin d'assurer à cette dernière un dynamisme résidentiel, économique et une qualité de l'environnement, et une volonté de préserver le cadre de vie actuel des habitants.

AXE 1: RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE FERRIERES-EN-BRIE

- 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 (accès à la propriété, logement social...) avec une proportion de nouveaux logements sociaux
- Permettre l'accès à l'emploi et aux équipements:
 - Favoriser le développement de réseaux de transports en commun
 - Aménager les espaces de stationnements afin de renforcer l'accessibilité aux équipements
 - Développer un réseau de liaisons douces, à partir du réseau existant, qui permettraient de connecter les différents quartiers de la commune, de désenclaver 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 gîtes ferreroises de Bussey-Saint-Georges et Lagry-sur-Maine
- 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 Tarflette comme espaces de loisirs privilégiés à Ferrières-en-Brie

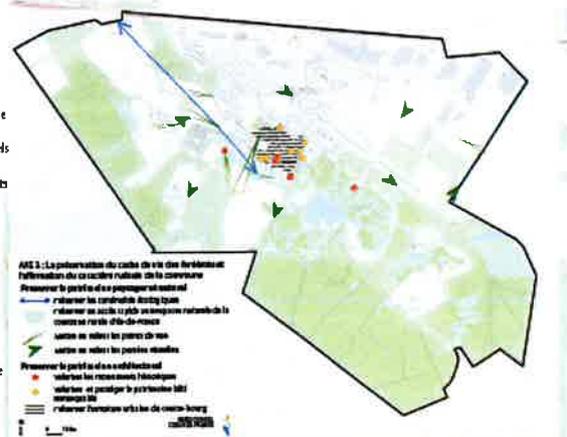


AXE 2: LE DEVELOPPEMENT DES INTERACTIONS ECONOMIQUES A L'ECHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

- Renforcer l'attractivité de Ferrières-en-Brie:
 - Créer une zone d'activités en continuité du parc d'activités à Collégien, en lien avec les zones d'activités de Ferrières-en-Brie et la future zone d'aménagement concerté (ZAC) Buchette à Bussey-Saint-Georges
 - Renforcer l'attractivité touristique du territoire, en s'appuyant sur les équipements existants et en valorisant les sites à fort potentiel (village naturel...)
 - Permettre le développement des communications numériques sur le territoire pour répondre aux attentes des ferreroises et permettre l'évolution des modes de travail (le télétravail par exemple)
- 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 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
 - Favoriser l'attractivité touristique communale autour de l'école de l'excellence à la Française

AXE 3: LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE DES FERREROIS ET L'affirmation DU CARACTERE URBAIN DE LA COMMUNE

- Assurer la maîtrise du développement de l'urbanisation:
 - Permettre le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ferreroise afin de répondre aux objectifs de développement urbain du SDRIIF et de limiter l'étalement urbain en permettant une extension urbaine de 46 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
 - Utiliser le parc de logements vacants afin de mieux répondre aux attentes des populations en termes de logements
- Préserver le patrimoine paysager et assurer la protection des espaces naturels:
 - Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives identifiées sur la commune
 - Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent au patrimoine naturel et paysager
 - Préserver les continuités écologiques 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
 - Favoriser la préservation des espaces naturels périphériques au château de Ferrières
- Mettre en valeur le patrimoine architectural présent à Ferrières-en-Brie:
 - Préserver l'architecture urbaine du centre-bourg (implantations, hauteur des toits, clôtures, etc.)
 - Valoriser le patrimoine remarquable identifié
 - Permettre la création d'itinéraires de promenade entre le patrimoine bâti et le patrimoine naturel de la commune
- Limiter le transit des véhicules dans l'espace urbanisé:
 - Favoriser la déviation des flux de véhicules hors des espaces urbanisés
 - Maintenir un gabarit de voie en cohérence avec la taille des opérations réalisées ou prévues sur la commune



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent les conditions posées dans le PLU pour l'aménagement de sites présentant un enjeu particulier.

L'interface ville-campagne



ORIENTATIONS

- Les aménagements de l'interface ville-campagne
- La continuité paysagère et écologique
- Les aménagements de l'interface ville-campagne

Le but de ces orientations est de garantir une interface ville-campagne de qualité, respectant les enjeux paysagers, écologiques et sociaux.

Les aménagements de l'interface ville-campagne doivent être réalisés en respectant les orientations du PLU et les prescriptions des documents d'urbanisme.



Les continuités



ORIENTATIONS

- Les continuités paysagères et écologiques
- Les continuités paysagères et écologiques
- Les continuités paysagères et écologiques

Le but de ces orientations est de garantir une continuité paysagère et écologique de qualité, respectant les enjeux paysagers, écologiques et sociaux.

Les aménagements de l'interface ville-campagne doivent être réalisés en respectant les orientations du PLU et les prescriptions des documents d'urbanisme.

Extension de la zone d'activités



ORIENTATIONS

- Les aménagements de l'interface ville-campagne
- La continuité paysagère et écologique
- Les aménagements de l'interface ville-campagne

Le but de ces orientations est de garantir une interface ville-campagne de qualité, respectant les enjeux paysagers, écologiques et sociaux.

Les aménagements de l'interface ville-campagne doivent être réalisés en respectant les orientations du PLU et les prescriptions des documents d'urbanisme.

Secteur de mixité sociale



ORIENTATIONS

- Les aménagements de l'interface ville-campagne
- La continuité paysagère et écologique
- Les aménagements de l'interface ville-campagne

Le but de ces orientations est de garantir une interface ville-campagne de qualité, respectant les enjeux paysagers, écologiques et sociaux.

Les aménagements de l'interface ville-campagne doivent être réalisés en respectant les orientations du PLU et les prescriptions des documents d'urbanisme.

Secteur de mixité générationnelle



ORIENTATIONS

- Les aménagements de l'interface ville-campagne
- La continuité paysagère et écologique
- Les aménagements de l'interface ville-campagne

Le but de ces orientations est de garantir une interface ville-campagne de qualité, respectant les enjeux paysagers, écologiques et sociaux.

Les aménagements de l'interface ville-campagne doivent être réalisés en respectant les orientations du PLU et les prescriptions des documents d'urbanisme.

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Règlementation et zonage de la commune

Le règlement permet de fixer les règles applicables à chaque zone délimitée au plan de zonage. Ainsi, on adapte le règlement en fonction des enjeux particuliers relevés sur chacune des zones.

Zone UA: Zone urbanisée à vocation mixte, principalement d'habitation

Afin de maintenir et compléter une offre en commerces de proximité au sein du bourg, cette zone à vocation mixte permettra l'insertion de petits commerces au milieu des habitations. De plus, pour conserver une harmonie architecturale de la zone, les nouvelles constructions s'implantent:

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions permettent de prolonger visuellement l'alignement et la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres. De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Zone N: Zone naturelle aménageable sous conditions

Afin de conserver le caractère rural de la commune ainsi que le cadre de vie dont les habitants profitent, cette zone est destinée à rester naturelle. Seules les installations d'équipements collectifs ou sportifs y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les jardins familiaux sont consentis en cette zone. Les constructions s'implantent avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et leur hauteur est limitée à 11 mètres afin de préserver un environnement paysager naturel.

Zone UI: Zone urbanisée à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et hôtelières

Toute opération de construction d'habitations est interdite dans cette zone, mises à part celles destinées au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des activités. Les constructions nouvelles s'implantent:

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur de ces nouvelles constructions est limitée à 13 mètres, ce qui est suffisant pour répondre aux besoins des entreprises implantées sur cette zone d'activités. De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice toutefois, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin de conserver les perspectives paysagères des abords de l'allée.

Zone Na: Zone d'activités en cohérence avec la vocation naturelle

Cette zone correspond à l'ancienne buanderie le long de l'étang de la Tiffarette. Sont admises sur cette zone, les activités commerciales, artisanales et hôtelières afin de permettre la mutation de cette construction en encadrant son développement au regard de l'environnement paysager. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ont une hauteur limitée à 11 mètres afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage environnant.

Zone UR: Emprise utilisée par l'exploitation du réseaux routier

Cette zone non bâtie correspond à l'emprise de l'autoroute A4. Les constructions autres que les infrastructures routières ou autoroutières, les cheminements piétons, les lignes basses, moyennes, hautes tensions et les réseaux divers (d'eau et d'assainissement) ne sont pas autorisées afin de ne pas exposer d'habitants ou travailleurs à la nuisance sonore provoquée par le trafic autoroutier.

Zone Nb: Zone naturelle à vocation d'équipements dédiés au sport équestre et d'habitations

La zone Nb identifie le haras privé de Ferrières-en-Brie. Afin de développer l'activité hippique du haras, le règlement autorise la construction d'habitations, de constructions et d'installations nécessaires à cette activité.

Les constructions s'implantent avec une marge de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. De plus, la hauteur maximale à l'intérieur de cette zone est de 11 mètres afin de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage environnant.

Zone AU: Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation

Cette zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux et d'entrepôts permettra de créer une zone d'activités en continuité de celle déjà existante à Collégien, en lien avec les zones d'activités de Ferrières-en-Brie et la future zone d'aménagement concerté (ZAC) Aucherie à Bussy-Saint-Georges. Les constructions nouvelles s'implantent:

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres afin de limiter leur impact sur le paysage.

Zone Nc: Zone naturelle à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt collectif

Zone à vocation d'activités commerciales, hôtelières, de bureaux et d'habitations nécessaires aux activités.

Tout lancement d'opération de construction est conditionné à la compatibilité du projet avec le caractère naturel de la zone.

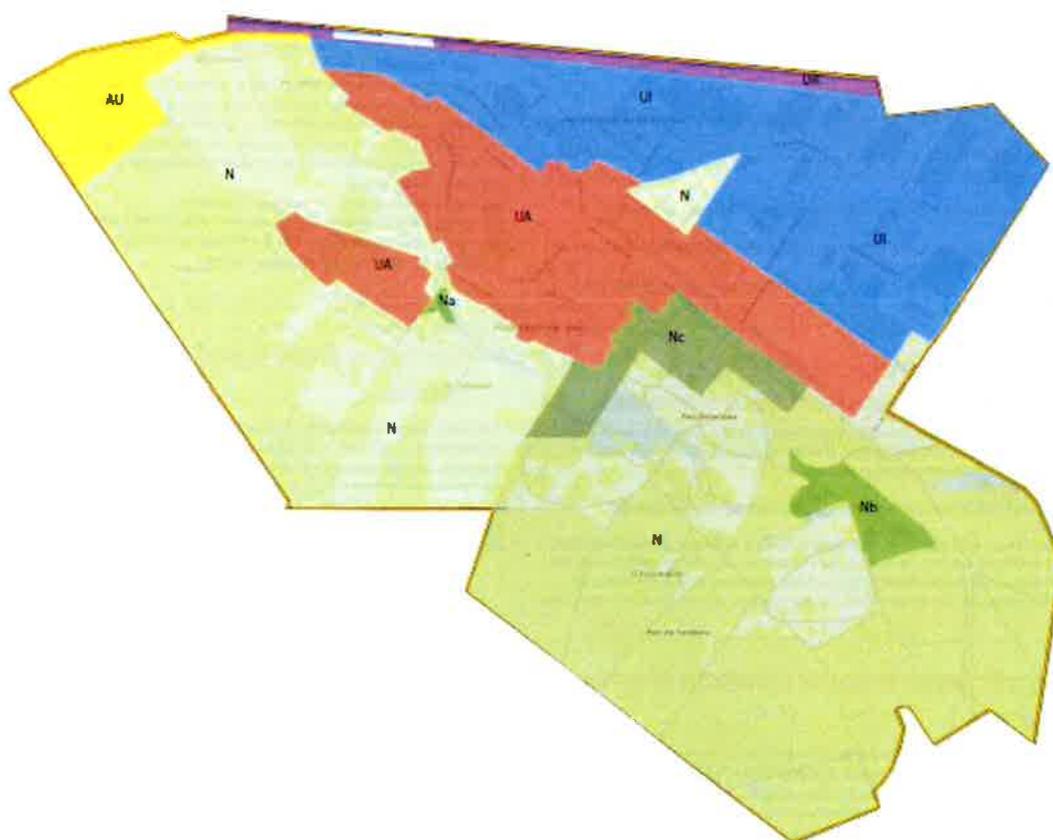
Les constructions s'implantent avec une marge de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres afin de respecter le caractère naturel de la zone.



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Règlementation urbaine et zonage de la commune

Le code de l'urbanisme délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N) de la commune.



- UA** Zone urbanisée à vocation mixte, principalement d'habitation
- UI** Zone urbanisée à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et hôtelières
- UR** Emprise utilisée par l'exploitation du réseaux routier
- AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation

- N**
 - Na**
 - Nb**
 - Nc**
- Zones naturelles aménagées sous conditions particulières mentionnées dans le règlement

Les panneaux sont consultables en salle Rothschild dans la mairie annexe où se trouvent les bureaux du service urbanisme.



5. Mise à disposition d'un registre

Un registre consultable en mairie et destiné à recueillir les observations du public a été mis à disposition du public. Aucune observation n'y a été inscrite.

6. Réunion des personnes publiques associées et consultées

Le 25 avril 2018 le PLU prêt à être arrêté a été présenté aux PPAC.

Le compte-rendu est reproduit ci-après.

Opération :	Révision du Plan Local d'Urbanisme	CR n°	14
Objet de la réunion :	Réunion des personnes publiques associées		
Date & lieu :	25/04/2018	FERRIERES-EN-BRIE	
Rédacteur :	CR	Nbr de page :	3

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Ville de FERRIERES-EN-BRIE	Mme MUNCH – Maire			X	X
	Mme FITTE-REBETE – Maire adjoint	mairie@ferrieresenbrie.fr		X	X
	Mme VOIRET – DGS		01.64.66.16.14	X	X
	Mme MACHADO – Service urbanisme	donascimento@ferrieresenbrie.fr	01.64.66.90.66	X	X
	M. BASSET – Avocat			X	X
VERDI	Mme ROPARS – Chef de projet	cropars@verdi-ingenierie.fr	01.42.22.71.73.	X	X
	Mme LAMERANDT – Chef de projet	alamerandt@verdi-ingenierie.fr			X
	Mme DECAUDIN – Chargée d'études	bdecaudin@verdi-ingenierie.fr	01.42.22.71.72		X

La liste complète des participants est annexée au présent compte-rendu.

Ordre du jour :

- Présentation de la démarche de révision du PLU : planning, documents à prendre en compte
- Présentation des pièces du PLU : diagnostic, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, zonage

Madame le Maire ouvre la réunion.

Verdi présente la démarche de révision du PLU et le contenu des pièces du PLU.

Les questions des personnes publiques associées et consultées ainsi que les réponses de la ville qui ont suivi la présentation sont résumées ci-après.

Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	14
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Commune de Collégien : conseille d'interdire tous les types de déchets : inertes et non inertes.</p> <p>Conseil Départemental : pourquoi l'OAP continuités n'intègre pas le secteur Nord-Ouest ?</p> <p>Réponse : les OAP ne sont pas une carte d'enjeux mais d'orientations, il faut se référer à l'OAP concernant la création de la ZAE pour voir comment la protection des continuités écologiques y est assurée.</p> <p>Association Renard : le SRCE impose de restaurer les continuités écologiques. Il faut donc rétablir la continuité passant sous l'autoroute.</p> <p>Réponse : le ru de la Brosse est busé sous l'autoroute A4 ce qui détruit sa fonction de continuité écologique. Cette rupture est hors du territoire communal et la commune ne peut donc pas agir sur ce sujet.</p> <p>Conseil Départemental : une haie existante n'est pas identifiée, est-elle protégée ? Qu'est-il prévu pour les espaces actuellement urbanisée ?</p> <p>Réponse : l'article 13 des zones UA, UI et N prévoit : « Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. ». Le règlement de la zone AU prévoit : « En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. »</p> <p>Association Renard : un secteur a été remblayé par EPAMARNE qui devra être remis en état</p>					

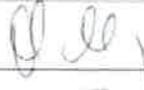
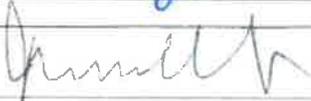
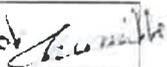
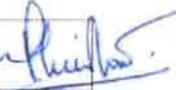
Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	14
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Commune de Collégien : on va recréer une desserte au nord de la ZAE. On est concerné par le contournement de collégien : il y a une surcharge des voies routières</p> <p>Réponse d'EPAMARNE : l'évaluation du trafic sera faite au moment de l'aménagement de la zone.</p> <p>Commune de Collégien : le franchissement doux de l'A4 est souhaité en parallèle du pont de Ferrières.</p> <p>Association Renard : c'est promis de longue date par EPAMARNE, il faut des franchissements véhicules supplémentaires</p> <p>Mme le Maire : c'est demandé de longue date.</p> <p>Association Renard : l'allée de Séquoias est-elle identifiée dans l'évaluation environnementale et est-elle protégée ?</p> <p>Réponse : oui, elle figure sur l'OAP continuité</p> <p>Association Renard : la création de la zone d'activités en limite de Collégien donne l'opportunité de créer une desserte en transport en commun commune pour les deux zones. Il faut donc prévoir un aménagement en cohérence avec zone des Lamirault.</p> <p>Commune de Collégien : il existe une charte HQE pour les ZAE de Marne-et-Gondoire.</p>					

Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	14
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Syndicat de transport : dans le diagnostic, le plan des transports en commun est à actualiser. Pourquoi y est-il indiqué que les transports collectifs pour les déplacements domicile – travail sont insuffisants ?</p> <p>Réponse : le diagnostic a pointé une insuffisance de transports en commun pour la desserte de la gare de Bussy</p> <p>Association Renard : il faudrait élaborer un plan local de déplacements.</p> <p>Association Renard : c'est un projet à l'étude. On travaille d'ailleurs déjà à la desserte des ZAE existantes et nouvelles.</p> <p>Services de l'Etat : DDT : attire l'attention sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – compatibilité avec le SDRIF en termes de consommation d'espace – compatibilité du projet avec le SRCE – objectifs de création de logements sociaux – emplacement réservé sur le secteur destiné à la création de logements pour personnes âgées, il s'agit peut-être d'une erreur à rectifier – Sur le plan de servitudes : les couleurs se distinguent mal 					

Opération :		Révision du Plan Local d'Urbanisme		CR n°	14
Sujets abordés	Action				
	Date	Concerne			
<p>Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire : attire l'attention sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le fond de plan cadastral sur le plan de zonage n'est pas à jour – Les secteurs d'OAP doivent être indiqués sur le plan de zonage – La mention à la zone A doit être supprimée des dispositions générales du règlement – Pour l'OAP concernant la nouvelle zone d'activités : le principe de liaison avec Bussy-Saint-Georges figurant au PADD devrait être indiqué, de même que les continuités écologiques, l'existence d'une zone potentiellement humide et les dispositions compensatoire. <p>Réponse : ces derniers éléments relèvent de l'évaluation environnementale.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indiquer la servitude d'exutoire des eaux pluviales – Intégrer les dispositions transmises par Marne et Gondoire pour l'assainissement – La délimitation de la zone UR doit être mise en cohérence avec limite communale – Des zones agricoles, référencées en N, au sud du parc de la Taffarette, sont identifiées en EBC (Espaces Boisés Classés) <p>Chambre d'artisanat : le livre blanc de l'artisanat pourra être pris en compte</p>					

FEUILLE DE PRÉSENCE

REUNION D'EXAMEN DU PROJET PLU AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES DU MERCREDI 25 AVRIL 2018 A 14H30

MUNCH MIRELLE	
FITTE-REBETE MARTINE	
VOIRET GAELE	
BASSET BRUNO	
ROPARS CAROLE (CBT VERDI)	 Ropars
MME AUCLER - CA DE MARNE ET GONDOIRE	
MME DIAS - SYNDICAT DE TRANSPORTS	
MR FEZZAI - DDT DE MEAUX	
MR ROUX - EPAMARNE	
Mme CHERRITTE - Chambre de Meïères et de P. Nivernais	
M. HEN TOAN PHAN - Maire adjoint de Collégien	
Mme TARQUES - Maire de Bussy & Georges	
M. Roy RENARD - Maire de ...	

Suzanne Manon	REWARD	
Alix Christian	Assilidy REWARD	
PAIN	Chaire	Département 77 

