Annexe 2-

### 1

# Révision du PLU de Ferrières-en-Brie

## Enquête publique Eléments de réponse aux observations du public

# SOMMAIRE2Les observations de l'association RENARD2L'observation de BADAN YOURIY8L'observation de M. CROMBEL8L'observation de Pascal BOUILLON8L'observation d'Agricultures et Territoires8L'observation de Patricia et Christian RAILLARD9L'observation de Sylvie COTTIN DUBOIS9L'observation d'Antoinette ABAGNATTO10L'observation d'EPA Marne10L'observation d'EPA Marne10L'observation d'Andrée IMPERIAL10L'observation de Stéphane CIGLAR12

### Les observations de l'association RENARD

Les observations ne portant pas sur le projet de révision du PLU ou ne comportant pas de demande explicite ne sont pas reprises.

L'association formule les observations suivantes :

1. Le règlement applicable dans le sous-secteur Nc de la zone N permet la réalisation d'un hôtel qui serait incompatible avec le caractère du parc du château.

### Réponse :

Ce projet doit permettre une mise en valeur du site.

Le Code de l'urbanisme pose : à l'article L151-13 Code de l'urbanisme « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1. Des constructions;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;
- 3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La délimitation et les dispositions applicables dans le sous-secteur Nc sont conformes au code de l'urbanisme.

Ce sous-secteur est repris du PLU avant révision. Avant révision, le règlement du soussecteur permettait les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages d'intérêt collectif liés aux activités éducatives et culturelles, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone
- · les constructions à usage de commerce et bureaux, 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

La hauteur des constructions était limitée à 11 mètre, comme au projet de révision du PLU.

L'emprise au sol n'était pas limitée alors qu'elle est limitée à 13 % au projet de révision du PLU. Le COS était limité à 0,1. Conformément à la loi, il n'est pas limité par le projet de révision du PLU.

La commune entend plus largement renvoyer aux explications fournies dans la cadre de sa première réponse aux services de l'Etat en date du 29 août dernier sur les STECAL.

2. a) La consommation d'espace induite par le projet de révision du PLU ne serait pas compatible avec le SDRIF.

### o Réponse:

On ne comprend pas bien si l'association aboutit à la conclusion qu'en application du SDRIF une extension urbaine de 174 ha est possible.

Identifiée par le SDRIF comme étant une commune de l'agglomération centrale, Ferrières-en-Brie ne peut mobiliser pour une extension urbaine de l'espace urbanisé que les pastilles d'urbanisation préférentielle. La localisation de ces pastilles sur la carte de destination des différentes parties du territoire du SDRIF n'indique pas une localisation stricte du potentiel d'urbanisation. C'est donc après déduction du potentiel consommé par les communes potentiellement concernées par les pastilles que se calcule le potentiel mobilisable par Ferrières-en-Brie.

A l'Ouest de la commune, le SDRIF permet l'urbanisation de 6 fois 25 ha, soit 150 ha. 125 ha sont mobilisés dans les PLU de Collégien et Croissy-Beaubourg. 25 ha peuvent donc être mobilisés par la commune de Ferrières-en-Brie, ce qui est suffisant pour la zone AU créée sur ce site, d'une superficie de 18,6 ha.

Il faut au reste observer que les services de l'Etat n'ont aucunement remis en cause cette grille de lecture.

A l'Est de la commune, le SDRIF permet l'urbanisation de 11 fois 25 ha, soit 275 ha. 173 ha sont mobilisés dans les PLU de Jossigny et Bussy-Saint-Georges. 100 ha peuvent donc être mobilisés par la commune de Ferrières-en-Brie, ce qui est suffisant pour les terrains non bâtis classés en zone qui nécessitent une superficie de 27,3 ha.

La consommation d'espace induite par le projet de révision du PLU est donc bien compatible au SDRIF.

b) La continuité écologique inscrite au SDRIF ne serait pas prise en compte :

### o Réponse:

L'OAP « continuités » assure la préservation des éléments constitutifs de cette continuité le long du ru de la Brosse sur la commune de Ferrières-en-Brie.

Le PLU ne donne pas les moyens nécessaires au rétablissement de cette continuité sous l'autoroute A4 qui ne se situe que partiellement sur la commune de Ferrières-en-Brie.

3. Les parcelles classées en zone AU dans le projet de révision du PLU, soumises au régime forestier, devraient avoir un classement en zone naturelle. Le classement serait incompatible avec les espaces boisés et espaces naturels identifiés au SDRIF

### Réponse :

Le principe d'indépendance des législations fait que l'application du régime forestier ne s'oppose pas à un classement en zone AU au PLU. La commune renvoie ici à la deuxième lettre de réponse aux services de l'Etat du 9 octobre 2018, particulièrement détaillée sur ce point.

Les espaces boisés et espaces naturels identifiés au SDRIF sont protégés dans l'OAP « continuités » comme « éléments boisés à préserver », « surfaces agricoles continues à préserver » et « continuum de la sous-trame bleue ».

- 4. L'observation portant sur le tourisme ne peut être prise en compte dans le cadre de la révision du PLU.
- 5. La liaison piétonne prévue par un emplacement réservé le long du ru du Piscop devrait être réalisée en rive droite.

### Réponse :

Le tracé de cette liaison a été établi en cohérence avec les enjeux environnementaux. L'OAP pourrait préciser que cette liaison doit être réalisée sur pilotis. La réalisation de cette liaison douce ne nécessite d'abattre aucun arbre.

- 6. Des incohérences auraient été relevées entre les pièces du dossier
  - o Réponse:

Une relecture attentive du dossier sera effectuée avant l'approbation pour corriger les éventuelles erreurs.

- 7. Le projet de révision du PLU devrait intégrer les mesures de compensation prévues dans le cadre de la ZAC du Bel-Air. Les boisements le long de l'allée du Génitoy devraient être protégés.
  - o Réponse:

Aucune obligation juridique n'est imposée sur ce point.

L'alignement d'arbres de l'allée du Génitoy est protégée par l'OAP « continuités ».

8. Le potentiel de création de logements évalué dans le rapport de présentation ne serait pas réaliste.

### o Réponse:

Page de la partie « Justification » du rapport de présentation est exposé l'évaluation du potentiel de logements constructible avec une carte à l'appui. L'évaluation de ce potentiel intègre les grands projets de création de logements connus à ce jour.

9. Le code de l'urbanisme imposerait la mobilisation d'outils juridiques pour assurer la préservation des corridors écologiques.

### o Réponse:

L'article R 151-43 du code de l'urbanisme que « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement <u>peut</u> (...)».

Il est donc tout à fait licite de mobiliser d'autres outils que ceux cités dans cet article pour assurer la préservation des continuités écologiques.

L'OAP « continuités » permet d'assurer la préservation des continuités écologiques.

- 10. Les descriptions des milieux naturels seraient incomplètes et insuffisantes.
  - o Réponse : les visites de terrains ont été réalisées à l'été 2017 et font l'objet d'un compte rendu annexé à l'évaluation environnementale.

En résumé on peut souligner les points suivants :

Les secteurs classés par l'AEV en « Forêts à haute valeur pour la conservation (FHVC) » ne sont pas concernés par les projets de la commune.

Ces aires boisées qui abritent des écosystèmes rares ou qui concentrent un haut niveau de biodiversité sont beaucoup plus au Sud.

### Au niveau de la zone AU:

Les parcelles forestières concernées sont codées 227 et 228 sur le plan d'aménagement de la forêt de Ferrières.

Parc	elle 227	Parcelle 228					
Taillis	=> Groupe d'attente sans coupe	Semis-fourrés-gaulis de feuillus divers	=> Groupe premières éclaircies sans rotation fixe applicable				
Perchis à jeune futaie de feuillus divers	=> Amélioration de jeunes peuplements	Semis-fourrés-gaulis de Chênes	=> Groupe de jeunesse sans coupe				

Une nette prédominance des Chênes et des Hêtres est à noter dans les peuplements qui présentent des structures mixtes arborées, arbustives et des fourrés, typique de **parcelles en régénération**.

En termes de relevés phytosociologiques réalisés par le CBNBP, on y trouve :

Fourrés calcicoles secs de *Rubo ulmifolii - Viburnion lantana* impacté par le classement en zone AU : ce sont des végétations arbustives fréquentes en Ile de France, non patrimoniale.

Classe	Syntaxon	Burface	Patrimostalité IdF	Conditions de patrimonialité	No. stations	No_ rel_phyto	76	77	78	91	92	93	94	+
	hitellopsio obtusae - hitelletum mucronalae	0.05	Out		1	0		×						
	Cheretalia hispidae	0,14			3	0		x		Á				L
	Charlon fragilis	0.10	Out		5.	7		×	×	×				
	Charlon vulgaris	0.48	ĸ	Hors communautis autrophiles	10	э		×	ĸ	×		×		
	Charotum vulgaris	0.13	16	Hora communautés sutrophiles	2	3		A	A					
	Crataego monogynae - Prunetea somosae	13,91			7.	Ģ		×	×			×		
	Lonicerion periolymen/	44,54			28	0			X	×				1
	Unici europael - Prunetum spinosee	0,13			2	ŧ			×			_		Ι
	Prunetalle spinosee	29,94			3.7	3		×	X	×		¥		1
	Aubo ukrafoti - Viburnion lantanae	1492.20			1223	33		×	×	×		×		
	Berbendion vulgaria	902,47			819	74		×.	x	X				I
Cretaego	Tama communia - Vibrimetum lantanae	16,00			117	17		×	×	8,				I
monogynae - Lor Prunetra spinosae - Ta Crer Loni	Lonicera xylostel - Prunetum mahalea	54,20			30	.13		X	X	X				I
	Taxo baccatee - Amelanchieretum ovalis	0,19	Out		3	2								
	Ciernatido vitalbae - Acerian campestris	352,08			314	52		X	4			*		
	Lonicero xyloster - Aceretum campestris	0.04			1	1								
	Salici cinerese - Vicumios couli	1967,30		The state of the s	1678	57		*	×	×		×	E	1
	Rhamno camerticae - Viburnetum opuli	0,44			2	t		X						
	Rhamna catharticae - Cometum sangunei	342.50			319	28		X.				×		

bryantains et cartographie des virgétations naturelles et semi-naturelles en lie-de-France. Rangert final de synthèse (2006-2014) - Septembre 2016

24

### Information en termes de zones humides :

Les habitats forestiers impactés par l'OAP de la zone AU sont classés en pro parte dans la liste d'habitats des zones humides à l'annexe II de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats. Une expertise des sols est donc nécessaire.

Au moment de la réalisation de l'évaluation environnementale il a été décidé de ne pas mener de campagne complémentaire car c'était techniquement impossible en l'état. Il s'agit de fourrés et de taillis denses d'épineux. La réalisation de sondage pédologique nécessiterait de raser au préalable la végétation.

Tables B. — Habitats caractéristiques des zones humides Habitats humides selon la nomenclature CORINE Biotopes (1)

4	Forêts.	p.
41	Forêts caducifoliées.	p.
41.1	Hêtraies	p.
41.15	Hêtraies subalpines.	p.
41.2	Chênaies-charmaies	p.
41.21	Chênaies atlantiques mixtes à jacinthes des bois.	p.
41.22	Frênaies-chênaies et chênaies-charmaies aquitaniennes.	p

41.23	Frênaies-chênaies subatlantiques à primevères.	p.
41.231	Frênaies-chênaies à arum.	p.
41.232	Frênaies-chênaies à corydale.	p.
41.233	Frênaies-chênaies à ail.	p.
41.24	Chênaies-charmaies à stellaire sub-atlantiques.	p.
41.241	Chênaies-charmaies du Nord-Ouest.	p.
41.242	Chênaies-charmaies de Lorraine sur marnes.	p.
See C	900°	

11. Le règlement applicable pour les zones urbaines à vocation principalement résidentiel devrait être différencié entre le centre ancien et les extensions plus récentes.

o Réponse:

Le règlement applicable en zone UA permet une implantation souple la parcelle pour autoriser une utilisation optimale des terrains.

- 12. Une cartographie complète des rus et milieux en eau devrait être réalisée.
  - o Réponse :

L'évaluation environnementale pourra être complétée avec les éventuels éléments environnementaux manquants – car l'association affirme, mais, comme à l'accoutumée, ne démontre rien, ni n'apporte aucun élément sur ce point.

- 13. L'observation portant sur l'entrée de la forêt de Ferrières ne peut être prise en compte dans le cadre de la révision du PLU.
- 14. Il manquerait au PLU pour être compatible avec le PDUIF un plan des liaisons douces.
  - O Réponse : le PDUIF n'impose pas la réalisation d'un tel plan. Les liaisons douces existantes et à créer sont identifiées dans l'OAP « continuités ». Aucun cheminement à créer ne doit obligatoirement être inscrit dans le PLU.
- 15. Des observations portant sur la procédure sont émises et ont fait l'objet d'une réponse adaptée de la commune.
- 16. La commune de Collégien a inscrit dans son PLU la restauration de la continuité avec la vallée de la Brosse aval, ce qui démontrerait l'opposition de cette commune à la réalisation de la zone d'activités économiques permise par le classement des terrains correspondant en zone AU. Il en serait de même avec les projets de Marne et Gondoire.
  - o Réponse:

Le projet de révision du PLU de Ferrières-en-Brie concilie la création de la zone d'activités économiques avec la préservation de la continuité écologique le long du ru de la Brosse, assurée par l'OAP « continuités ».

De plus, la commune de Collégien, régulièrement consultée, a donné un avis favorable sur le projet de PLU

- 17. Le risque liée au retrait-gonflement des argiles ne serait pas repris dans le PLU
  - o Réponse:

Conformément au code de l'urbanisme, la carte de ce risque est annexée au PLU (annexe 6.6).

### L'observation de BADAN YOURIY

- 1. Le plan de zonage n'est pas à jour.
  - Réponse :
    Le fond cadastral sera mis à jour sur le plan de zonage avant l'approbation du PLU.

### L'observation de M. CROMBEZ

- Demande à ce que la perspective du vallon et du ru de la Brosse soient conservés, que le long du ruisseau soit arboré sur une large zone et que de basses hauteurs soient imposées pour les bâtiments, nécessairement végétalisés. Demande à ce que soit conservé et garanti que le vallon restera vert jusqu'au village.
  - Réponse :
    L'OAP « continuités » permet d'assurer ces protections.

### L'observation de Pascal BOUILLON

- 1. Affirme sans justification et donc en pure opportunité son opposition au projet de création d'une zone d'activités sur la zone AU et à tout projet dans le parc du château
  - o Réponse:

Ces projets doivent soutenir le développement économique de la commune, permettre la création d'emplois et la mise en valeur du parc du château. Or, il appartient aux auteurs du PLU de déterminer le parti d'aménagement. Et ces options sont majoritairement soutenus par la population ferriréroise. A ce titre, ils doivent être maintenus.

# L'observation d'Agricultures et Territoires

- 1. Constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU, demande à ce qu'il soit complété dans ce sens.
  - o Réponse:

Le rapport de présentation sera complété avant l'approbation du PLU.

- 2. S'interroge sur le projet de création d'une liaison douce le long du ru du Piscop.
  - o Réponse:

L'OAP « continuités » peut préciser que la voie de déplacements doux devra être réalisée sur pilotis.

- 3. Demande à ce que les terrains cultivés soient classés en zone A.
  - o Réponse:

Il n'y a pas de zones agricoles dans le PLU actuellement en vigueur depuis 2005. Et, face à l'absence de projets sérieux dans ce sens, les auteurs du PLU n'ont pas davantage décidé la création d'un zonage agricole. En outre, le code de l'urbanisme n'impose pas le classement en zone A des espaces cultivés.

- 4. Regrette que le projet d'agriculture péri urbaine n'ait pas abouti. Le PLU ne donne pas les moyens d'intervenir sur ce point.
- 5. Demande à ce que l'OAP « continuités » soit modifiée pour ne plus mentionner les productions agricoles.
  - o Réponse :

La mention concernant une exploitation viticole locale concerne un projet abandonné. Cette mention être supprimée de l'OAP.

Le code de l'urbanisme permet de « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état » (article R 151-43).

Les protections inscrites à l'OAP « continuités doivent être maintenues pour assurer la préservation des continuités écologiques. Toutefois, la mention des prairies pourra être supprimée de l'OAP.

### L'observation de Patricia et Christian RAILLARD

- 1. Affirment sans justification et donc en pure opportunité leur opposition au projet de création d'une zone d'activités sur la zone AU.
  - o Réponse :

Ces projets doivent soutenir le développement économique de la commune, permettre la création d'emplois. Or, il appartient aux auteurs du PLU de déterminer le parti d'aménagement. Et ces options sont majoritairement soutenus par la population ferriéroise. A ce titre, ils doivent être maintenus.

# L'observation de Sylvie COTTIN DUBOIS

- 1. Affirme sans justification et donc en pure opportunité son opposition au projet de création d'une zone d'activités sur la zone AU.
  - o Réponse:

0

Ces projets doivent soutenir le développement économique de la commune, permettre la création d'emplois. Or, il appartient aux auteurs du PLU de déterminer le parti

d'aménagement. Et ces options sont majoritairement soutenus par la population ferriéroise. A ce titre, ils doivent être maintenus.

### L'observation d'Antoinette ABAGNATTO

- 1. Demande à ce que les observations du public et documents associés soient mis en ligne sur le site de la mairie.
  - o Réponse:
- la commune ne doit strictement mettre en ligne que les observations reçues par voie électronique.
- rien n'oblige la commune à mettre en ligne les annexes aux observations formulées dans le cadre de l'enquête, à plus forte raison si elles n'ont pas été faites par voie électronique.
- Néanmoins, la commune a décidé la mise en ligne de tous les avis et observations consignés dans le registre papier (et donc non les annexes ou les « documents collés dans le registre »).

### L'observation d'Emmanuelle et Jean POLICE

- 1. Demande à ce que tous les espaces boisés soient préservés.
  - o Réponse:

L'OAP « continuités » et les espaces boisés classés garantissent la préservation des espaces boisés, hors secteurs de projet.

Le projet de création d'une zone d'activités sur la zone AU doit soutenir le développement économique de la commune et permettre la création d'emplois. A ce titre il doit être maintenu.

### L'observation d'EPA Marne

- Demande à ce que les dispositions concernant les places de stationnement à créer en zone
   UA soient modifiées pour n'imposer la réalisation que d'une place pour trois logements pour les résidences étudiantes.
  - Réponse :
    Cette demande est cohérente au regard du taux de motorisation des étudiants. Le règlement de la zone UA pourra être modifié dans ce sens.

### L'observation d'Andrée IMPERIAL

1. Le PLU ne traiterait pas le problème résultant d'une urbanisation mettant aujourd'hui en défaut la quotité légale de logements sociaux au regard des dispositions de la loi SRU.

### o Réponse:

Le SDRIF impose que le PLU permette la densification des espaces urbanisés. En outre de nombreux projets sont en cours de réalisation et ne pourront pas être bloqués par la révision actuelle du projet du PLU.

Afin que le taux de logements sociaux augmente tout en assurant une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement, le PLU impose en zone UA 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. ».

2. Exprime une défiance vis-à-vis des projets autorisés dans le sous-secteur Nc de la zone N.

### o Réponse:

Les dispositions applicables dans le sous-secteur Nc doivent permettre la mise en valeur du site. Elles sont reprises du PLU avant révision. Avant révision le règlement du sous-secteur permettait les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages d'intérêt collectif liés aux activités éducatives et culturelles, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone
- les constructions à usage de commerce et bureaux, 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 La hauteur des constructions était limitée à 11 mètre, comme au projet de révision du PLU.

L'emprise au sol n'était pas limitée alors qu'elle est limitée à 13% au projet de révision du PLU. Le COS était limité à 0,1. Conformément à la loi, il n'est pas limité par le projet de révision du PLU.

La commune entend ici encore renvoyer aux explications fournies dans la cadre de sa première réponse aux services de l'Etat en date du 29 août dernier sur les STECAL

3. Le projet de révision du PLU devrait apporter des informations concernant le projet sur le territoire de Bussy-Saint-Georges au sud de l'A4. Il ne revient au PLU d'apporter une information sur les projets menés par les communes voisines.

# L'observation de Stéphane CIGLAR

1. Cette observation n'exprime explicitement aucune demande de modification du projet de révision du PLU.