

2

03 AOUT 2018

MAIRIE
Mme Mireille MUNCH
Maire
Place Auguste Trézy
77164 FERRIERES-EN-BRIE

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM18-108
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 20 juillet 2018

Objet : PLU FERRIERES-EN-BRIE

Madame le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ferrières-en-Brie. Ce dernier nous a été transmis le 18 mai 2018 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1 UN DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET UN DIAGNOSTIC COMMERCIAL DE QUALITE A ILLUSTRER.

La CCI Seine-et-Marne relève la qualité des diagnostics relatifs à l'activité commerciale en page 31 d'une part et à l'activité économique des pages 36 à 40 d'autre part au rapport de présentation. Les éléments décrits, chiffrés et cartographiés permettent de bien appréhender la structuration économique du territoire communal et d'identifier les polarités économiques et commerciales existantes.

Néanmoins, la CCI Seine-et-Marne suggère de les illustrer par une cartographie permettant de localiser :

- les limites de chacun des 3 parcs d'activités présents sur la commune (Les Trois Noyers, Nid de Grives et Bel-Air),
- les limites des ZAE des communes limitrophes (Bussy-Saint-Georges et Collégien),
- les limites de chacune des polarités commerciales (celle du centre-bourg au sud et celle au sein de la ZAE au nord),
- les principales activités économiques implantées en dehors des ZAE ainsi que les activités économiques spécifiques telles que l'école de restauration implantée dans le château de Ferrières-en-Brie.

2 UN EQUILIBRE ENTRE LE FONCIER ECONOMIQUE ET LE FONCIER COMMERCIAL A RECHERCHER AU SEIN DES ZAE.

2.1 DES ENJEUX ECONOMIQUES ET COMMERCIAUX A DISTINGUER DES LE PADD.

La CCI Seine-et-Marne souscrit aux orientations et objectifs développés au PADD en page 6. Néanmoins, la CCI Seine-et-Marne estime que la recherche d'un équilibre entre le foncier économique et le foncier commercial est à rechercher au sein des ZAE et sur le territoire communal. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne demande des évolutions relatives à :

- l'orientation relative au développement des équipements commerciaux. Il conviendrait de contenir ce développement afin de se prémunir contre le risque de mitage de la ZAE par les activités commerciales. Les « patatoïdes » bleues des schémas des pages 7 et 10 ne devraient pas couvrir l'ensemble des ZAE situées au sud de l'A4 mais ne devraient concerner que les secteurs accueillant les commerces existants (en entrée de ville de part et d'autre de la RD35 au sein des zones commerciale et hôtelière). Concernant la centralité commerciale de centre-bourg, cette dernière est à maintenir en page 7 mais à rajouter en page 10 du PADD.
- l'orientation relative au soutien du développement économique et de l'emploi sur la commune. Il conviendrait de localiser les secteurs dédiés aux activités économiques non commerciales par des « patatoïdes » d'une autre couleur sur le territoire des ZAE situées au sud de l'A4 et sur le secteur Taffarette concerné par la zone Na au plan de zonage.

2.2 UN FONCIER NON COMMERCIAL A PRESERVER AU PLAN DE ZONAGE ET AU REGLEMENT.

La CCI Seine-et-Marne recommande de prévoir un sous zonage U1c avec un règlement adapté à l'accueil des activités commerciales de grandes surfaces en cohérence avec la remarque développée ci-dessus relative aux enjeux économiques et commerciaux à distinguer dès le PADD. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne propose que les commerces ne soient autorisés sans conditions qu'en zone U1c dont les limites s'étendraient de :

- Les avenues James de Rothschild et Eugène Lamy au sud,
- L'avenue de Violaine à l'est,
- Rue du Mans à l'ouest et nord-ouest,
- L'avenue Joseph Paxton au nord-est.

Dans les zones UA et UI, la mise en œuvre d'un plafond de surface de plancher permettrait de limiter les implantations des grands équipements commerciaux et de préserver les commerces de proximité de centre-bourg.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la mise en œuvre des sous-zonages Na, Nb et Nc dédiées à des activités économiques et économiques spécifiques (château de Ferrières et centre équestre).

3 UN SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A AFFINER.

3.1 UNE VOCATION ECONOMIQUE A AFFIRMER.

La CCI Seine-et-Marne considère primordial d'assurer une vocation non commerciale au projet de ZAE en limite des ZAE Des Portes de la Forêt et de Lamirault de Collégien. La CCI Seine-et-Marne suggère donc :

- d'affirmer la vocation purement économique de ce projet en page 6 du PADD et aux schémas des pages 7 et 10,
- d'interdire le commerce au sein de la zone AU et d'y autoriser la restauration et les hébergements hôteliers en complément des autres activités économiques (industrie, entrepôts, artisanat, bureaux).

3.2 OFFRIR DE MEILLEURES GARANTIES POUR LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la volonté de « Soutenir le principe de franchissement vers Bussy-Saint-Georges » au PADD mais considère que la flèche qui matérialise cet enjeu aux schémas du PADD devrait être placée plus à l'est pour assurer la compatibilité avec le SDRIF.

Concernant l'OAP « extension de la zone d'activités », la CCI Seine-et-Marne recommande de garantir la prise en compte de la continuité « VRA » du SDRIF (liaison verte, espace de respiration, liaison agricole et forestière) qui passe sur ce secteur. Cette garantie pourrait être réalisée par l'intégration du texte de la page 137 de la pièce 1.3 du rapport de présentation qui présente les dispositions qu'il est envisagé de mettre en œuvre pour préserver les caractéristiques environnementales du site.

4 UN REGLEMENT A AJUSTER POUR ASSURER DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT SATISFAISANTES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES.

4.1 UN REGLEMENT A AJUSTER POUR ASSURER DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT SATISFAISANTES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES.

La CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser en zone UA les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de ne pas bloquer les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

4.2 DES MESURES DE PRESERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITE A ETUDIER.

La CCI Seine-et-Marne recommande que soit étudiée l'opportunité de l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée pour d'autres destinations que celles du commerce, service et artisanat sur des axes spatialisés et matérialisés. Cet outil réglementaire permet de se préserver du risque de transformation des locaux commerciaux en logement et ainsi, de rupture au sein des continuités commerciales. La vocation commerciale et de service des locaux commerciaux du centre-bourg seraient ainsi garantie.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD