

Mme Mireille MUNCH
Maire de Ferrières-en-Brie
Place Auguste Trézy
77164 Ferrières-en-Brie

Noisiel, le 30 JUIL. 2018

N/Réf. : DOP / NR / CS / CE – 18-082

Objet : Avis de l'EPAMARNE sur le PLU arrêté de la Commune de Ferrières-en-Brie

Madame le Maire,

EPAMARNE
Etablissement public
d'aménagement de
Marne-la-Vallée

5, Bd Pierre Carle
CS 60084 - Noisiel
77448 Marne-la-Vallée
Cedex 2
TEL : 01 64 62 44 44
FAX : 01 64 80 58 44

RCS Meaux B 308 213 768
SIRET : 308 213 768 00010
TVA FR 68 308 213 768

Suite à l'arrêt du PLU de Ferrières-en-Brie par le Conseil Municipal le 4 mai 2018, vous avez sollicité l'EPAMARNE pour recueillir son avis au titre des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Vous trouverez ci-joint les observations de l'EPAMARNE sur la révision du document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Directeur des Opérations



Pierre-Charles DECOSTER

OBSERVATIONS DE L'EPAMARNE SUR LA REVISION DU PLU DE FERRIERES-EN-BRIE

A la lecture des différents documents constituant le PLU de Ferrieres-en-Brie, l'EPAMARNE formule les observations suivantes :

- **Prise en compte des projets connus : le contournement de Collégien :**

Aucun document du PLU arrêté ni au niveau graphique ni au niveau rédactionnel ne mentionne le contournement de Collégien qui figure dans la Plan Etat Région 2015/2020. Il nous semble important de réaffirmer ce projet dans le document d'urbanisme.

- **Observations réglementaires :**

Article UA1 – Occupations et utilisations du sols interdites :

L'article (p.8) interdit totalement les constructions à destination d'entrepôt et industrie. L'Epamarne s'interroge sur la nécessité d'interdire complètement ce type d'opération dans une zone à vocation mixte. Cette rédaction serait pénalisante pour certaines implantations qualitatives qui ont souvent besoin d'un espace de stockage d'autant plus que la fonction d'artisanat et de commerce est autorisée en zone UA.

L'Epamarne demande que la possibilité de réaliser de l'activité industrielle soit maintenue ainsi que les entrepôts. Pour ces derniers l'Epamarne propose que le règlement soit complété de la façon suivante : « les constructions nouvelles d'entrepôts sont possibles à condition qu'ils constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ».

- **Article UI1– Occupations et utilisations du sols interdites :**

Le PLU arrêté interdit en zone UI1 « *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'EPAMARNE tient à attirer votre attention sur le fait qu'à ce jour sur la ZAC du Bel Air, de nombreuses activités installées sont classées ICPE. La rédaction retenue par le PLU arrêté semble pouvoir donner lieu à interprétations et donc à contentieux, et pourrait notamment empêcher l'extension d'une activité existante en s'appuyant sur cet article.

- **Article UI10 – Hauteur maximale des constructions :**

L'article (p.23) fixe une hauteur maximale de 9 m de part et d'autre de l'allée de l'Impératrice. Le long de cet axe, des opérations de bureaux sont susceptibles de se développer. Une hauteur maximale fixée à 9 m risque de ne pas être suffisante pour ce type d'opération notamment pour permettre la remontée d'acrotère en lieu de place de garde-corps.

Pour ne pas obérer les projets de bureaux le long de cet axe et garantir une qualité architecturale des constructions, l'EPAMARNE demande une hauteur maximale de 10 m pour les opérations situées le long de l'allée de l'Impératrice.