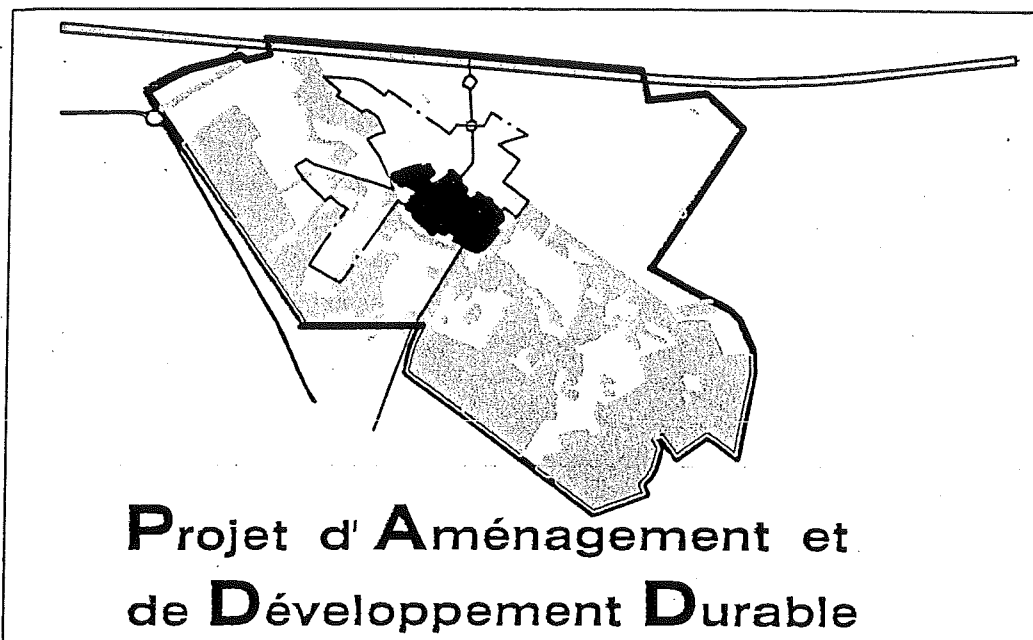


Commune de
FERRIERES en BRIE

Révision générale du POS
en forme de PLU



Cabinet



AVOCATS
A LA COUR

Courriel : ffv@franval.net

Téléphone : (33) 01 53 25 08 10

Fax : (33) 01 53 25 08 19

57, rue de la Chaussée d'Antin

75009 Paris

Arrêté le : 04/05/2005

Approuvé le : 26/12/2005



La loi SRU a remanié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme en introduisant une nouvelle pièce, le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D).

C'est l'élément essentiel du PLU puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

La Loi Urbanisme et Habitat intervenue le 2 juillet 2003 a clarifié le contenu et la fonction du PADD, lequel s'il n'est plus directement opposable aux administrés dans le cadre d'un rapport de conformité n'est cependant pas dépourvu de toute valeur juridique puisqu'il peut induire soit la modification soit la révision du P.L.U et qu'il s'impose dès lors dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec les autres documents.

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié, le P.A.D.D définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement

Dans cette perspective, le Conseil municipal a énoncé dans sa délibération en date du 7 février 2002 prescrivant la révision du P.L.U, les objectifs suivants :

- La préservation du patrimoine bâti et naturel du village
- La gestion du site de la Vallée de la Brosse
- La confortation du bourg comme « centre » de la vie communale
- L'amélioration et le renforcement des équipements
- L'incitation de l'accueil des activités
- L'amélioration de l'accessibilité et de la desserte
- Le traitement des « nuisances »
- La maîtrise du « rythme » du développement communal
- La mise en conformité des différents zonages et des pièces administratives à la législation en vigueur,
- La détermination des zones d'urbanisation programmables et les prescriptions réglementaires qui s'y appliqueront.
- La maîtrise de l'urbanisation dans le tissu urbain existant
- La mise en valeur des entrées de ville et du centre-ville
- La définition d'un nouveau parti d'aménagement tenant compte du projet de la nouvelle ZAC Est des « Hauts de Ferrières »¹ cohérent avec les orientations de la commune et intégrant les projets d'équipement.

¹ Ce projet de ZAC est désormais connu sous le nom de « Parc du Bel Air »

Alors que le rapport de présentation établit un diagnostic et énonce les partis d'aménagement possibles, le P.A.D.D privilégie les objectifs d'aménagement qui correspondent à la vision qu'ont les élus de l'avenir de la commune.

Ces orientations générales sont au nombre de trois.

Orientation générale 1.:

Maîtriser le rythme du développement de l'urbanisation dans le respect de l'environnement bâti et naturel

Face à la forte pression foncière de la Ville Nouvelle de Marne La Vallée et à la proximité de grands axes de déplacements, Ferrières en Brie se doit de garder son caractère villageois par un rythme d'urbanisation modéré adapté à l'échelle de la commune.

La qualité résidentielle est à conserver. Le tissu urbain pavillonnaire doit évoluer, cette démarche s'accompagnant d'une préservation de la qualité paysagère environnante.

Cette urbanisation modérée se situe dans la zone de l'ancienne distillerie et dans la nouvelle ZAC des Hauts de Ferrières Est - Parc de Bel Air, elle doit se faire dans le respect de l'environnement bâti et naturel existant : préservation de certains corps de bâtiments de qualité, respect des bandes de protection des lisières, préservation des coteaux de la Vallée de la Brosse ainsi que des cônes de vue et perspectives.

Par ailleurs, dans le secteur de cette ZAC, l'urbanisation doit se faire dans le respect de la protection des abords du domaine du château de Ferrières et de l'allée du Génitoy ainsi que dans le respect des cônes de vue et celui d'une intégration paysagère de qualité des constructions.

L'urbanisation doit aussi se faire dans le respect des voies de desserte nécessaires à cette zone. Les éléments structurant reliant la future zone Sud A4 à la Commune de Bussy-Saint-Georges devront avoir été mis en place notamment par un échangeur approprié et une desserte spécifique situés tous deux sur le territoire de la Commune de Bussy-Saint-Georges.

Orientation générale 2 :
Préserver le caractère villageois de Ferrières-en-Brie par une politique de protection et de valorisation du patrimoine tant bâti que naturel

Il convient de protéger les constructions à valeur patrimoniale et conforter la typologie urbaine du bâti du centre-ancien.

Une priorité absolue est donnée à la protection des espaces entourant le château et son parc par l'instauration d'une large bande paysagère et végétale de protection des abords et l'impossibilité d'implantation de projets de nature à porter atteinte au site.

La mise en valeur du château doit se faire par une réhabilitation des accès du château et la mise en place de parkings indispensables pour accueillir les visiteurs.

La volonté de la commune de préserver les espaces naturels, paysagers et boisés s'est traduite par son appartenance à la Communauté de Communes de la Brie Boisé.

Dans cette logique, doivent être plus particulièrement protégés les paysages de la Vallée de la Brosse, les espaces forestiers et leurs accès, le parc de la Taffarette, l'agencement d'un parc paysager en vergers ainsi que les jardins familiaux existants.

L'aspect paysager et la présence de verdure dans les secteurs restant à aménager doivent être privilégiés.

Afin de promouvoir l'image verte de la commune et de faire découvrir son patrimoine architectural, un réseau de sentiers cyclables et piétons doit être mis en place.

La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel passe également par une politique de développement des actions associatives et pédagogiques.

Orientation générale 3 :

Soutenir le développement économique et garder une dynamique commerciale

Il convient de dynamiser le secteur économique local pour une inscription durable des entreprises sur le territoire en permettant d'une part l'implantation de sièges d'activités intégrés au milieu naturel existant et d'autre part l'extension des entreprises déjà présentes.

La commune souhaite permettre aux activités de se renforcer là où elles sont déjà implantées mais souhaite accueillir des activités dont la compatibilité avec l'habitat est possible.

Afin de garder une dynamique commerciale cohérente, il convient de maintenir dans le centre ville bourg ancien tous les services administratifs traditionnels ou à créer et quelques commerces et en raison des impératifs de circulation et afin de préserver le bourg des nuisances de créer en entrée de ville une superficie commerciale de proximité.