



**SDRIF-E
DEMANDES
D'AJUSTEMENTS SUR LE
PROJET ARRÊTÉ**

11 DÉCEMBRE 2023

Préambule aux demandes d'ajustements

Il est indéniable qu'il convient désormais d'appréhender l'espace de manière plus responsable et autrement que par de l'extension urbaine systématique afin de réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, il convient également de souligner les conséquences d'une stratégie « *zéro artificialisation nette* » (ZAN), les inquiétudes quant à leur impact mortifère sur les collectivités locales, les conséquences également d'un contexte législatif instable suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience qui annulent toute capacité de développement d'une offre en logement adaptée aux parcours résidentiels.

La communauté de communes Les Portes briardes entre villes et forêts a pris acte de trajectoires retenues par le projet de SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 et note positivement les priorités retenues pour le territoire (retrait de pastilles sur la commune de Lésigny, déplacement de centralité, mutation d'une partie d'une zone d'activités industrielles) pour tenir compte de l'urgence écologique.

En en même temps, elle regrette que le document ne tienne pas compte des capacités d'extension urbaines nécessaires pour l'avenir de son bassin de vie, pour promouvoir un territoire d'équilibre entre urbanité et ruralité, entre habitat, services publics et mobilités et notamment, en garantissant pour sa commune centre Ozoir-la-Ferrière des ambitions adaptées aux enjeux du territoire. En effet, le temps de l'aménagement est un temps long qui nécessite concertation et incitation, volonté assumée et reconnaissance du choix des élus d'une urbanisation préférentielle permettant l'ouverture-extension d'un nouvel espace économique et le renforcement de la polarité de la commune par une urbanisation résidentielle.

Aussi, la communauté de communes insiste pour que soit entendu et précisé le concours de sa première demande (obligation de produire du logement et courage de faire du logement) et que soient intégrées deux nouvelles pistes d'actions permettant d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son territoire à Gretz-Armainvilliers et à Férolles-Attilly.

En effet, les politiques publiques doivent tenir compte des situations des territoires et des problèmes auxquels ils sont confrontés. La réalité de la communauté de communes Les Portes briardes entre villes et forêts n'est pas celle de l'agglomération de Melun Val de Seine ou de celle de Paris Vallée de la Marne. Pourtant, on applique les mêmes règles générales de territorialisation à tous et pour tous.

Désormais, le projet arrêté, il importe d'intégrer des ajustements indispensables pour concrétiser nos projets qui figuraient au précédent SDRIF et qui ont disparu alors que leur pertinence ne pouvait être mise en doute, même si leur réalisation était plus lointaine et d'autre part, des ajustements supplémentaires qui font aussi consensus sur les communes de Gretz-Armainvilliers et de Férolles-Attilly.

Entre villes et forêts, la communauté de communes, territoire péri-urbain, n'est pas située dans une région en forte décroissance économique et démographique. Elle n'est pas non plus située sur un territoire très artificialisé. Elle a souhaité depuis 15 ans défendre une trajectoire singulière, cinq communes avec des visions et des besoins différents mais complémentaires, qui a conduit à l'élaboration de son projet de territoire 2030 qui s'articule selon deux ambitions fortes : travailler en faveur d'une attractivité renouvelée par la recherche de nouveaux moteurs de développement et d'offres résidentielles ; accentuer la promotion d'un territoire d'équilibre entre urbanité et ruralité.

Par la prise en compte de ces ajustements, il est demandé au Conseil régional d'Ile-de-France et aux personnes publiques associées de donner à la communauté de communes les conditions de rebond qui consécutivement lui donneront les moyens d'affirmer son cadre de vie et les nouveaux services à la population, freins aux multiples externalités négatives en forte croissance : besoins de mobilités pendulaires pour les actifs résidents, baisse des ressources financières et fiscales, baisse de l'attractivité résidentielle.

Tables des matières

Préambule aux demandes d'ajustements	2
Ajustement pour la commune de Gretz-Armainvilliers	4
Ajustement pour la commune de Férolles-Attilly	6
Ajustements pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière.....	8

Ajustement pour la commune de Gretz-Armainvilliers

Afin d'accompagner son projet de territoire 2023, la communauté de communes soutient le développement sur le *lieu-dit* du Plateau situé entre Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie à l'ouest du futur centre aquatique intercommunal le développement d'activités sportives et de loisirs de plein air (*skate park*, terrain de football, jardins familiaux), un projet d'espace de loisirs sans construction de bâtis (grands amovibles et ouverts) qui nécessite **la mutation des parcelles 0338, 0298 et 0296 de zones A en zones N ou susceptibles d'accueillir ces nouvelles activités de plein air tout en conservant la vocation première de la zone à constituer une coupure urbaine entre Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie.**

Si les cartographies du SDRIF-E engagent une préservation des espaces agricoles et une sanctuarisation des espaces naturels, il est rappelé que la commune de Gretz-Armainvilliers, densifiée à 95 % et dont le territoire est couvert à 65 % en espaces boisés classés et 3 % en espaces agricoles, souhaite au titre des « *capacités d'extension non cartographiées* » minimales pourvoir garantir l'accès à des équipements et services, notamment espaces verts et de loisirs de proximité, permettant d'offrir un lieu de vie fonctionnels aux habitants de la communauté de communes au sein d'une programmation d'équipements plus vaste.

La carence en espaces verts urbains ouverts au public sur son territoire nécessite un ajustement à inscrire au projet de SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 par **la désanctuarisation des parcelles indiquées, qui sont des parcelles en friche de 3,4 hectares complétant ainsi les 3,3 hectares de la parcelle communale agricole constituant un ensemble de 6,7 hectares permettant ainsi une attention particulière à apporter à la 3^e orientation stratégique du projet de territoire 2030 « Améliorer la vie de nos habitants »** en garantissant le droit d'accès aux équipements de tous les habitants qui souhaitent projeter leur parcours de vie au sein des Portes briardes entre villes et forêts.



Parcelle C 338 de
22450 m² / C 339 de
292 m² / C 340 de 2
m²

Parcelle C 338 de
11849 m²

Parcelle C 296 de
32983 m²

figure 1 : vue cadastrale



figure 2 : vue aérienne



figure 3 : vue depuis la rue de Paris



figure 4 : vue sur site prise le 7 décembre 2023



figure 5 : vue depuis le Chemin de Combreux



figure 6 : vue du site



figure 7 : vue depuis la RN 4 (janvier 2019)

Ajustement pour la commune de Férolles-Attilly

En affirmant la centralité du village de Férolles, la commune confirme sa démarche de densification raisonnée afin de développer l'offre de logements de plus petite taille en locatif et en accession, développer le service public de proximité, permettre l'accès au logement de proximité du personnel de l'hôpital de Forcilles, développer du logement intergénérationnel et faciliter le maintien à domicile des personnes âgées. Au travers de la communauté de communes, **la désanctuarisation d'une partie des terres agricoles entre Férolles et Attilly est demandée (parcelles 0636, 0342, 0268, 0269, 0261, 0262 et 0297 ; zone rouge sur la carte - figure 1). Elle n'excèdera pas 25% de la parcelle 0636, 1/17^e pour la parcelle 0342 et 1/7^e pour les autres parcelles.**

Férolles-Attilly fait partie également de l'aire d'attraction de Paris. Elle est pourtant la commune la plus rurale de la communauté de communes Les Portes briardes entre villes et forêts avec une densité peu importante (99 hab/km²) et elle est couverte par une grande surface de terres agricoles dont le taux de couverture est identique à celui de 1990 (70,3% de la surface de la commune).

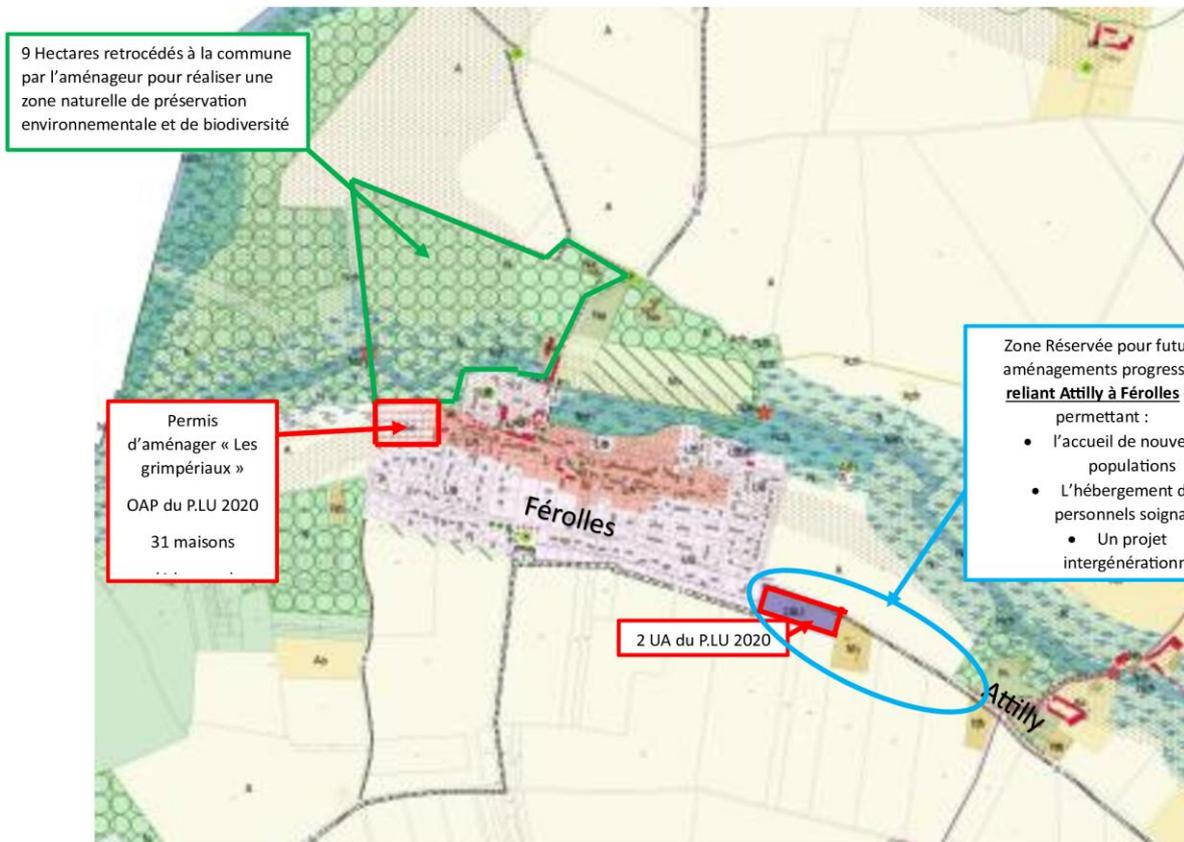
Depuis 2016, l'hôpital de Forcilles connaît un développement sans précédent de son activité pour des patients atteints de cancer, de maladies digestives, respiratoires ou endocriniennes en forte croissance. Au-delà de l'hospitalisation, il couvre des carences médicales départementales : suivis ambulatoires, consultations externes, unité de soins palliatifs, centre complet d'imagerie et centre de radiothérapie. Cet hôpital est un équipement structurant pour le bassin de vie, mais aussi une activité support du dynamisme économique local et de recette fiscale pour la communauté de communes.

L'ensemble de ces éléments tend à accompagner un développement foncier mesuré tout en faisant le choix de s'inscrire dans la préservation des espaces naturels et agricoles pour pérenniser le cadre de vie.

Le permis d'aménager concernant les 31 logements « Les Grimpériaux » a déjà été accordé et les terrains ont été acquis par l'aménageur. Il est important que le SDRIF-E préserve ce projet car, à court terme, l'avenir de la commune est en jeu. Accompagner le développement de l'urbanisation permettra de répondre à trois objectifs : créer un réel centre-bourg, relier le Hameau d'Attilly à Férolles dans une logique de cohérence territoriale, soutenir l'activité économique en pérennisant notre capacité de développement. Dans ce projet, les trames jaune, verte et bleue seront préservées afin de garantir les continuités écologiques.

figure 1 : vue cadastrale des parcelles agricoles





Ajustements pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière

A. SDRIF 2014 : Des objectifs pris en compte dans les documents d'urbanisme

En 2014, la communauté de communes était satisfaite des conclusions rendues par la Région Ile-de-France sur son Schéma directeur qui répondaient aux évolutions du territoire et notamment pour sa commune centre, Ozoir-la-Ferrière.

Le document prévoyait :

- Les trois-quarts de l'espace urbain identifiés comme espaces urbanisés à optimiser ;
- Un quart de l'espace urbain autour de la gare Transilien précisé comme quartier à densifier à proximité des gares.

Ce schéma de planification (*figure 1*) induisait l'obligation d'une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat pour l'ensemble du territoire. Il donnait la possibilité à la commune d'Ozoir-la-Ferrière de créer un nouveau quartier ayant un minimum de 35 logt/ha.

Trois secteurs à forts potentiels de densification étaient identifiés autour de la gare : sur les quartiers de l'Archevêché, de la gare et au niveau de la zone d'activités de part et d'autre de la rue Maurice Chevalier (*pastilles marrons* :

Trois pastilles de 25 ha chacune correspondaient à des secteurs à forts potentiels de densification étaient localisés au Sud-ouest, au-delà de la RN4 sur l'espace agricole (*pastilles oranges* : *figure 1*). L'ensemble des forêts étaient indiquées comme des secteurs d'espaces boisés à préserver (*fond vert foncé* : *figure 1*).

Le golf, le parc de la Douvre et la coulée verte de la Brèche aux Loups étaient inscrits comme des espaces verts et de loisirs à préserver (*fond vert clair* : *figure 1*).

Trois continuités écologiques étaient identifiées (*flèches vertes* : ayant comme vocation :

- Une liaison verte et une continuité écologique au Nord de la commune reliant la forêt d'Armainvilliers à la forêt de Notre-Dame ;
- Un espace de respiration et une liaison agricole et forestière qui traversent le plateau agricole à l'Ouest de la commune ;
- Une liaison verte qui traverse la commune d'Ouest en Est reliant la forêt d'Armainvilliers aux bois de Beurose et d'Attilly *via* le ru de la Ménagerie.



Limites administratives de la commune d'Ozoir-la-Ferrière : —

figure 1 : carte du schéma de planification de la commune d'Ozoir-La-Ferrière
(Source : carte de destination, SDRIF)

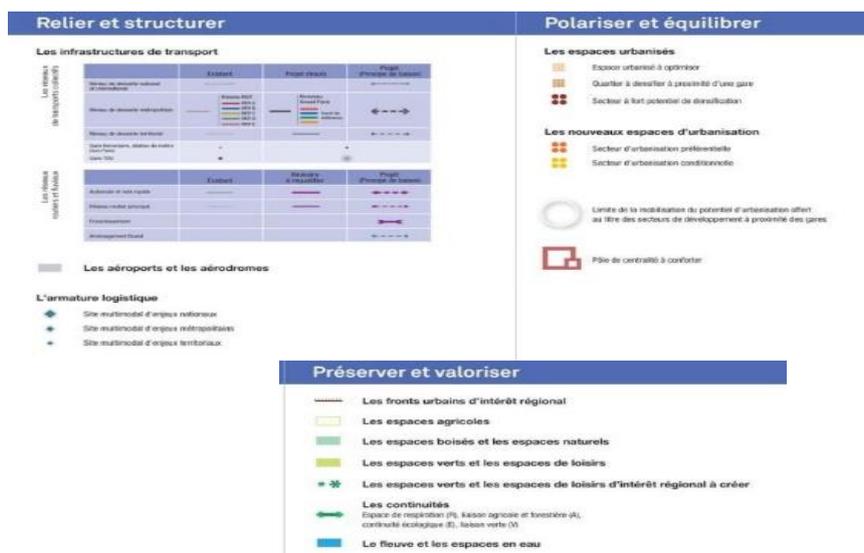


figure 1bis : légende du schéma de planification

Pour la communauté de communes, le PADD du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière approuvé le 13 mai 2013 et modifié les 21 septembre 2015, 19 avril 2016 et 11 novembre 2016 reprenait bien les objectifs du SDRIF.

L'orientation énoncée était de s'engager de façon volontariste et maîtrisée dans le développement de l'habitat afin d'assurer son renouvellement et soutenir un accroissement démographique significatif, garant du futur dynamisme communal notamment sur deux secteurs arrêtés et soutenus par le SDRIF : **la zone 1 AU (figure 2) et la zone 2 AU (figure 7) au sud de la nationale 4.**

La zone 1AU (figure 2) définie comme secteur à urbaniser en priorité, secteur à fort potentiel de densification a été prélevée sur la zone d'activités UXa (figure 4). En effet, le POS avait distingué la zone d'industries lourdes en UXa et la zone d'activités commerciales (UXb) (figure 3).

figure 2



Si la zone d'activités commerciales (UXb) se fondait parfaitement dans les quartiers résidentiels et s'intégrait parfaitement dans le tissu urbain, la zone UXa supportait plusieurs externalités négatives à cause des industries lourdes (UXa : figure 3) :

- Activité mourante (4/7 ICPE en cessation, nombreux locaux vides, zone non attractive) ;
- Les axes principaux présentant des risques accidentogènes et qui sature le cœur de la commune sans pouvoir proposer d'accès direct à la N4 direction province : conséquences sanitaires (impact sur la santé des habitants) et environnementales (pollutions de l'air, nuisances sonores/olfactives) ;
- Bâties défraîchies, non sécuritaires, zone vétuste, terrains trop contraints ;
- Cohabitation activités polluantes et habitations (traitement et revêtement de métaux).

figure 5 et suivantes



La zone 1AU, située près de la gare, a été pressentie comme étant la plus propice pour répondre à ses objectifs et à ses obligations (SDRIF, SDHH, loi SRU...) de construire des logements dont des logements sociaux. De ce fait, la mutation de la zone 1AU a été largement entamée depuis 2013 (figure 6). Figurer la zone industrielle dans sa forme actuelle pose donc la problématique d'arrêter une mutation largement entamée à un stade où les logements auront du mal à cohabiter avec des industries.



figure 6 : logements ayant déjà remplacés les bâtiments industriels dans la zone industrielle

C'est le PLU, en conformité avec le SDRIF de 2014, qui a priorisé la zonation après l'optimisation du tissu urbain constitué.

En effet, la commune d'Ozoir-la-Ferrière a exploité son tissu urbain (sans entamer les qualités environnementales des espaces verts qui font la richesse du territoire et qui ont fait l'objet d'une OAP et de classements en zone Np dans le PLU actuel). Elle a été construite par le biais de beaucoup de copropriétés horizontales où il est impossible de construire du collectif de par ce statut.

La dernière extension urbaine date d'il y a plus de 30 ans. Depuis elle a :

- Densifié autour de la gare en créant une zone d'habitat collectif UD élargie sur des secteur autrefois pavillonnaires ou d'activité industrielle mourante passant de 19ha à 29,8ha ;
- Étendu les limites de son centre-ville et augmenté les droits à construire passant de 9ha à 35,8ha ;
- Permis une densification des secteurs pavillonnaires non couverts par le régime de copropriété ou de lotissement ;
- Autorisé la construction de près de 2 850 logements collectifs depuis 2008.

Aujourd'hui, il manque 553 logements sociaux avec un seuil de 18,3% au lieu de 25%. La commune, soutenue par la Communauté de communes souhaite répondre à ses obligations de construction et notamment de logements sociaux, en développant un projet d'aménagement vertueux sur des terres situées au sud de la National 4 (figure 7), en prenant en compte que ces espaces sont des terrains agricoles pauvres dont la pérennité de l'activité est condamnée de par ses superficies réduites pour l'exploitation.

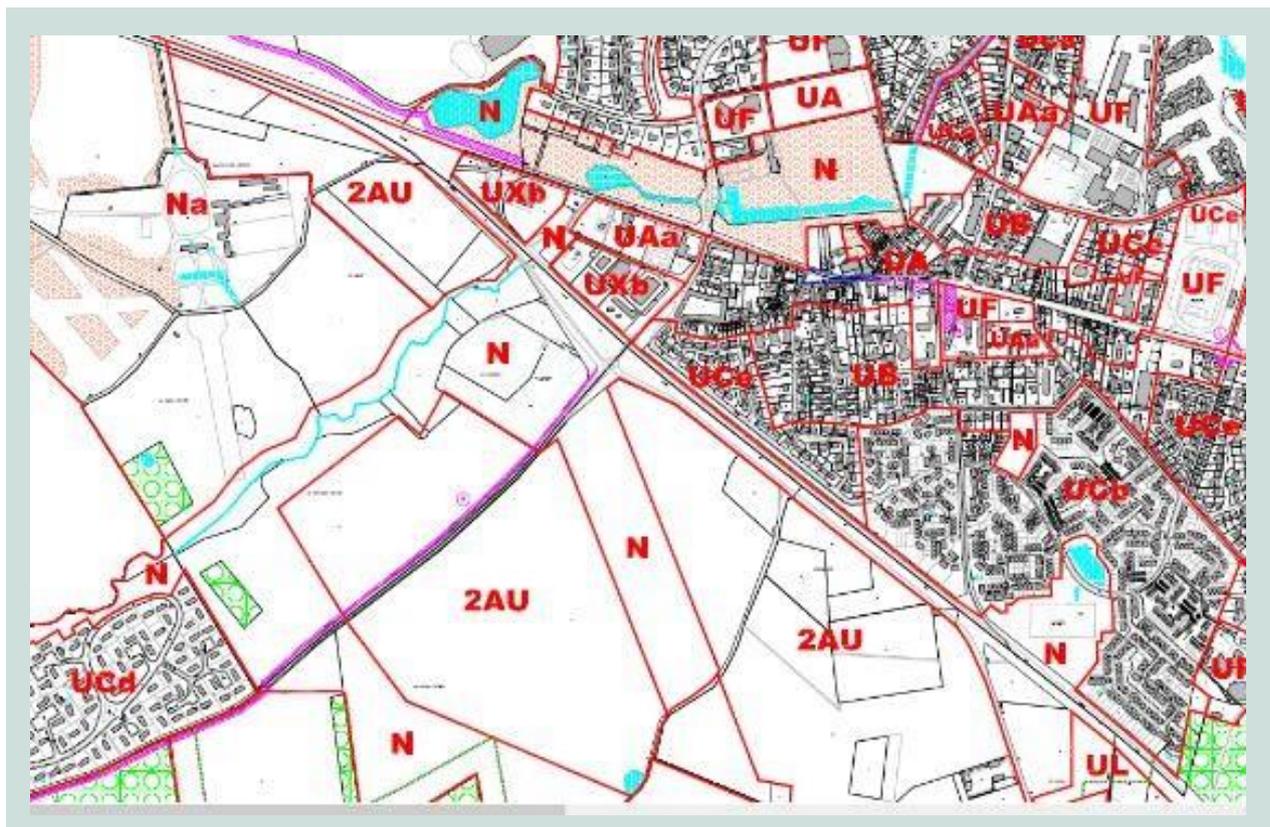


figure 7: la zone 2AU identifiée comme une réponse d'extension urbaine nécessaire à l'avenir du bassin de vie

L'intérêt de cette zone est d'appartenir à un seul propriétaire, ce qui avait pour avantage de conduire une opération inscrite dans un calendrier rapide de révision du PLU. Cependant, la commune voyait son PLU annulé le 2 février 2018 ainsi que l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation, restant en conséquence en zone A.

A l'échelle de la totalité de la zone 2AU, l'outil PIL avait été étudié avec les services de l'Etat. La délibération permettant le lancement des études avait été inscrite à l'ordre du jour du Conseil municipal du 5 février 2018.

Conséquence de cette annulation : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) annulé par la juridiction administrative, le Plan d'Occupation des Sols de 1999 (POS) est redevenu le document applicable en application de l'article L. 174-6 du Code de l'urbanisme.

Le PLU avait été élaboré afin d'engager une réflexion globale, stratégique et de développement durable à long terme pour la commune avec un impact important pour l'aménagement des Portes briardes entre villes et forêts. Le POS, dans sa dernière version applicable, était donc devenu un document obsolète figeant le développement de la commune et du territoire notamment dans des secteurs d'avenir centraux, autour de la gare et au sud de la Nationale 4.

A la suite, le PLU devait recevoir un consensus général pour aboutir rapidement car le POS était amené à disparaître et la commune allait tomber en RNU. Le zonage ainsi modifié, la zone ayant déjà mutée, son classement en zone UD était justifié. Celle-ci a été autorisée (figure 8) et a été inscrite en zones d'habitat collectif UDa et UDb (figure 9).

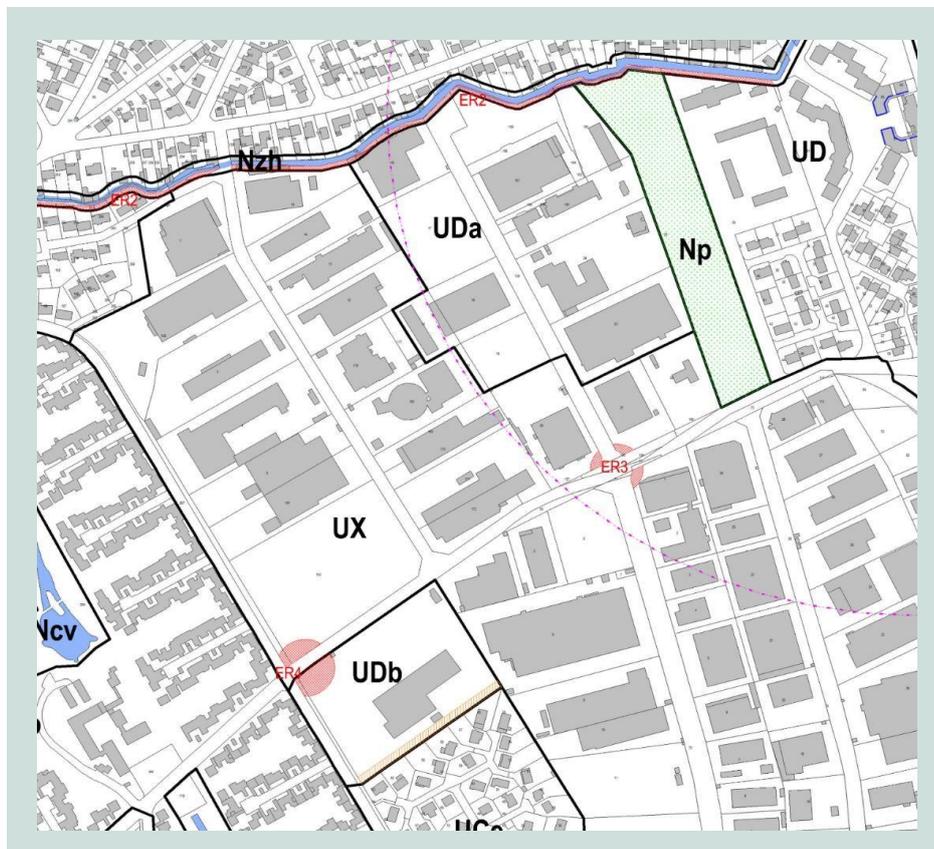


figure 8 : extrait du PLU en cours d'élaboration avec des modifications du zonage de la zone industrielle

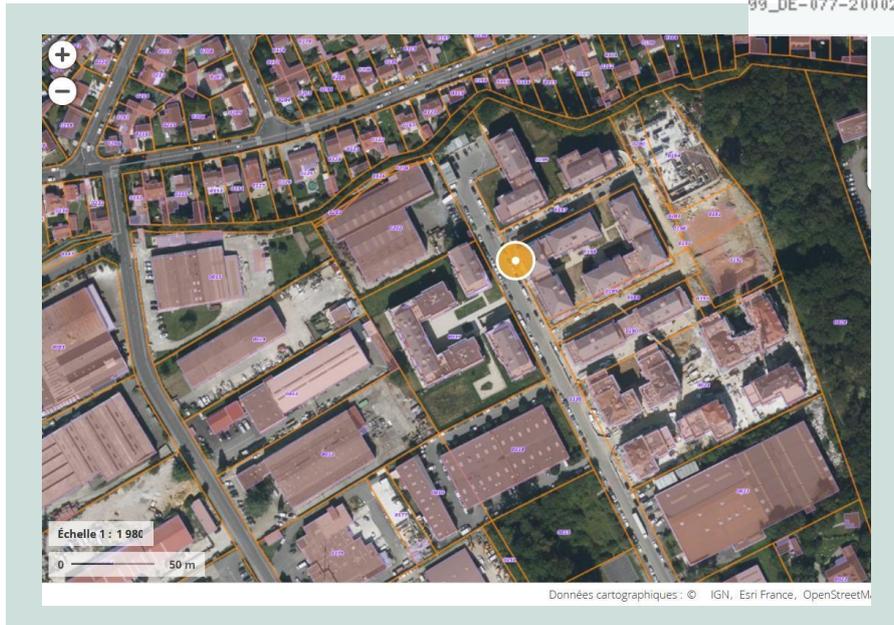


figure 9 : mutation engagée de la zone d'activités près de la gare en logements

Quant à la zone 2AU, ramenée dans le POS à une zone NC (figure 10), elle n'a pu être remise en zone U afin de ne pas retarder les délais d'élaboration du PLU, et la stratégie foncière de la commune.



figure 10 : extrait du POS au niveau du sud d'Ozoir-La-Ferrière

B. Un projet d'aménagement indispensable pour soutenir l'avenue des communes Les Portes briardes entre villes et forêts

Aujourd'hui, la communauté de communes et la commune d'Ozoir-la-Ferrière travaillent avec le propriétaire foncier du secteur pour poursuivre un projet d'aménagement indispensable au bassin de vie. Compte-tenu des enjeux environnementaux, ce projet doit être consolidé en s'inscrivant notamment dans le projet de territoire et la stratégie de leur Plan Climat et Environnemental.

Le projet initial, engagé avant l'annulation du PLU, démontrait que l'investissement en infrastructures de mobilités, pour corriger les difficultés actuelles de circulation qui impactent tout le territoire, était important.

Cependant, le contexte ayant évolué, ce nouveau projet d'aménagement mixte vise à démontrer et à accentuer :

- La mise en valeur de terrains qui ne sont plus aptes à l'agriculture de grande échelle mais qui peuvent dans le contexte d'un nouveau quartier être pensés comme « *un jardin* » au sein de la commune favorisant l'économie circulaire, les circuits courts et les mobilités pendulaires avec la gare RER et la polarité de la commune-centre ;
- La création d'un quartier vivant, aux qualités environnementales remarquables proposant des activités et des services de proximité ;
- Le rattachement au quartier du Clos de la Vigne ;
- La volonté de permettre aux industries de s'inscrire dans la continuité immédiate de la Nationale 4 offrant des opportunités de développement, conséquence de la poursuite du desserrement économique du cœur de la commune centre ;
- Le renforcement du corridor arboré identifié comme fragile dans le SRCE et la valorisation de la sous trame bleue du SRCE.

Ce quartier de 1 500 logements doit proposer une nouvelle urbanité capable de replacer au centre des préoccupations la préservation des ressources naturelles. Il s'agit de consolider la trajectoire urbaine de la commune-centre en confortant sa polarité afin de bien la différencier des communes relevant de l'espace rural : sa terre vivante et son centre historique. La mise en relation de ces deux milieux liés par l'histoire, appelle à une évolution où l'agricole et l'urbain se nourrissent à nouveau mutuellement.

L'objectif est bien de développer un quartier exemplaire, intégré à son environnement urbain et paysager, respectueux de l'identité agricole, qui puisse allier performances éco-technologiques, exigences architecturales et qualité de vie des futurs habitants et usagers. Ce contexte appelle à imaginer une stratégie urbaine adaptée, combinant une dimension architecturale à une dimension programmatique, environnementale et fonctionnelle. Ce projet participera au rayonnement de la Communauté de communes Les Portes briardes entre villes et forêts.

Les grands enjeux du projet sont de :

- Préserver les valeurs du site pour offrir à l'urbanisme des qualités écologiques et paysagères. Le projet bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de polarités naturelles structurantes : les espaces boisés et sa dimension urbaine ;
- Respecter les principes de développement durable, pour une empreinte écologique et énergétique réduite. Concevoir une opération d'urbanisme de cette envergure nécessite d'avoir une réflexion globale et mutualisée en matière énergétique (géothermie, production biomasse, solaire photovoltaïque) ;
- Retisser le lien. L'antagonisme entre l'urbain et l'agricole est une notion qui nécessitent d'être réinterrogé. Le projet devra accompagner une réflexion autour de l'agriculture urbaine et le circuit court, notamment sous les lignes à hautes tensions présentes permettant une liaison verte exploitée par les habitants.

- Créer une nouvelle approche de la mobilité. La création d'un quartier de ce secteur un espace banalisation, implique de réfléchir aux potentiels de couture qui feront de ce secteur un espace en continuité du centre de la commune d'Ozoir-la-Ferrière tout en maintenant, des frontières poreuses avec les différentes polarités du territoire. Il ne peut pas y avoir de projet vertueux sans réseaux de mobilités efficaces. Il est indispensable de proposer une offre de mobilité douce permettant de favoriser la mise en relation entre le quartier et les principaux équipements publics de proximité. La Communauté de communes et la commune s'engagent à poursuivre leur développement tout en intégrant les conclusions du plan de déplacements engagé par le syndicat mixte afin d'identifier les solutions de franchissement de la nationale 4 les plus optimales.

La programmation induit une mixité sociale et générationnelle dans l'offre résidentielle. Cette mixité, en parallèle d'être une mixité de formes bâties (assurant la transition entre zones paysagères à préserver et zone urbaine à créer), doit par ailleurs être envisagée sous plusieurs aspects :

- ⇒ la mixité résidentielle en intégrant une offre sociale et intergénérationnelle ;
- ⇒ la mixité de fonction en accordant programmes de logements, commerces, transfert d'activités et équipements publics sur le site.

Cette mixité sera favorisée par la création de différentes typologies de logements (logements locatifs sociaux, par îlots, BRS, logements intermédiaires...) pouvant répondre aux besoins des jeunes actifs, des seniors, des jeunes couples primo-accédants, des familles en milieu ou fin de parcours résidentiel.

La dimension économique du futur quartier est intimement liée à celle de la zone d'activités industrielles existante. Le maintien de la zone industrielle dans ses limites actuelles viendrait scléroser le développement économique futur de la commune-centre car tout désenclavement de ce secteur est impossible.

Il faut donc donner la possibilité à la commune et à la communauté de communes, compétente en matière de développement économique, d'optimiser le foncier de cette zone d'une part, en soutenant sa mutation vers des programmes d'habitat lorsque cela s'avère pertinent, et d'autre part en offrant aux industries existantes des opportunités de croissance économique à la faveur d'une action d'aménagement engagée depuis de longue date et qui doit aujourd'hui se concrétiser.

C'est pourquoi, dans sa contribution au SDRIF-E, la communauté de communes avait largement précisé qu'une partie de cette zone pourrait être déplacée de l'autre côté de la Nationale 4, sur l'espace portant le futur développement à la fois urbain et économique. En effet, cette urbanisation économique et résidentielle future constituerait un levier stratégique d'élargissement des bases fiscales. Maintenir en l'état la zone au cœur de la commune-centre conduirait inévitablement à une réduction des ressources locales fiscales.

Autant de causes et de raisons qui conduisent la communauté de communes en qualité de personne publique associé à demander un ajustement concernant les capacités urbaines d'extension non cartographiées afin de ne pas bloquer le développement de notre commune-centre en attribuant une pastille de 25 ha qui viennent s'ajouter aux 15,4 ha d'urbanisation non cartographiés de façon à permettre un projet viable de développement au sud de la RN 4.

Une demi-pastille supplémentaire (10ha) permettrait au territoire de la communauté de communes de répondre à toutes ces obligations régionales (logements, transports) et à la pression foncière en Ile de France qui ne permet plus aux franciliens d'accéder à la propriété ou à un logement social à proximité du Grand Paris de par l'ambition du Conseil régional de développer le RER E et de le prolonger à l'ouest jusqu'à Mantes-la-Jolie.

C. Deux modifications cartographiques nécessaires pour continuer du territoire

1. Modification de la centralité et repositionnement du fonds vert

Suite aux demandes de la communauté de communes, la Région a modifié son projet de SDRIF-E et a déplacé la centralité-polarité du territoire de Gretz-Tourman sur Ozoir-la-Ferrière (figure 11) pour permettre la réalisation de l'urbanisation ouverte.

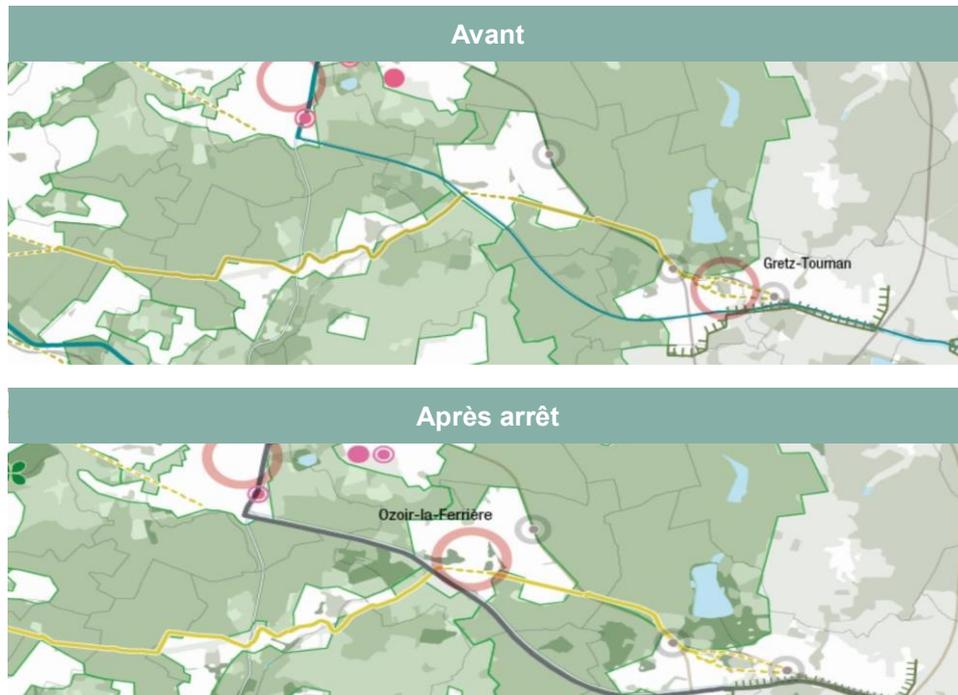


figure 11 : carte du fonds vert après projet SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023

Néanmoins, même si le fonds vert a été déplacé, les terres agricoles nécessaires à l'extension urbaine retenues par le SDRIF-E sont grevées de servitudes et de lignes à hautes tensions I4 (figure 12), zone humide (figure 13), proximité d'un grand axe de circulation EL11 (loi Barnier).

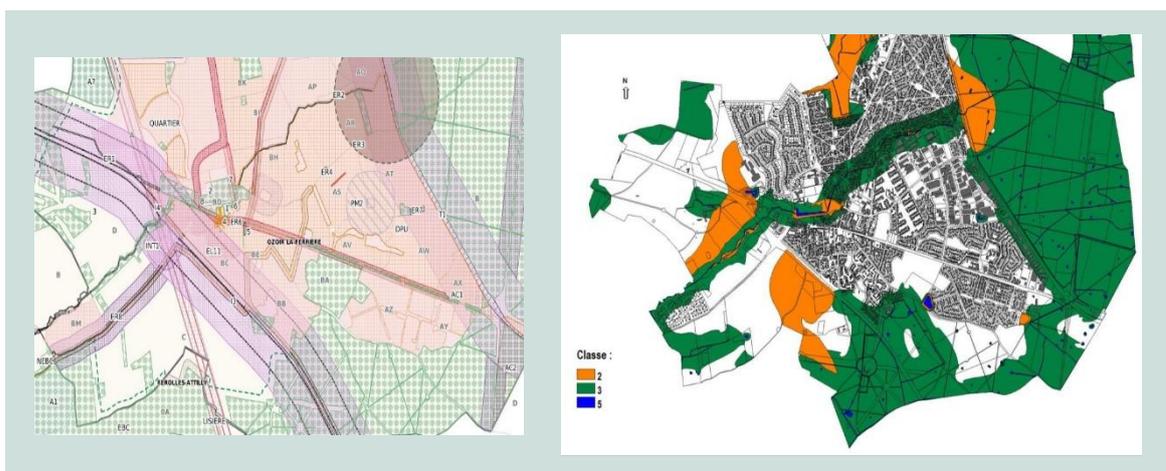


figure 12 : carte des servitudes

figure 13 : carte des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles

Concernant la commune d'Ozoir-la-Ferrière, les orientations ou actions à prendre en fonction des caractéristiques du territoire dans le SRCE (figure 14) sont les suivantes :

- La préservation du corridor écologique de la sous trame arborée qui passe au Nord de la commune reliant la forêt domaniale Notre-Dame à la forêt régionale de Ferrières ;
- La préservation du corridor écologique de la sous trame arborée qui passe au Sud de la commune reliant la forêt domaniale Notre-Dame à la forêt de la Léchelle ;
- La préservation du corridor écologique de la sous trame bleue qui traverse la commune d'Est en Ouest et qui correspond au ru de la Ménagerie ;
- La préservation du réservoir de biodiversité composé par les différentes forêts que sont la forêt régionale de Ferrières, la forêt domaniale d'Armainvilliers, la forêt de la Léchelle et la forêt domaniale Notre-Dame ;
- La préservation des milieux humides au niveau des forêts domaniales de Notre-Dame et d'Armainvilliers ;
- Le traitement de plusieurs points de fragilité du corridor au Nord de la commune au niveau de la forêt domaniale de Notre-Dame et de la forêt régionale de Ferrières, mais également à l'Ouest et au Sud au niveau de la forêt domaniale d'Armainvilliers et de la forêt de la Léchelle ;
- Le traitement des coupures des réservoirs de biodiversité au niveau de la voie de chemin de fer et de la RD 471 sur la forêt domaniale d'Armainvilliers mais également de la RN 4 au Sud du territoire au niveau de la forêt de la Léchelle et au Nord au niveau de la forêt Notre-Dame ;
- La prise en compte des lisières agricoles au Nord du territoire communal comme éléments d'intérêt majeurs pour le fonctionnement des continuités écologiques.

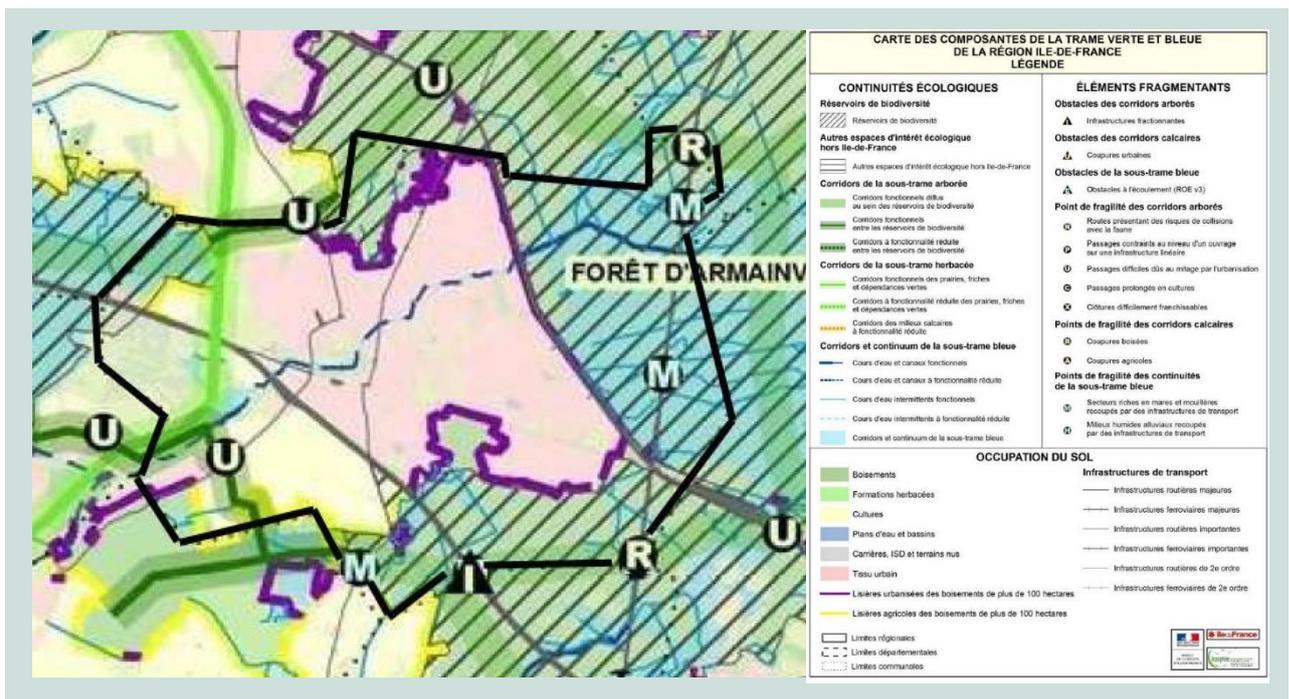


figure 14 : carte des composantes de la trame verte et bleue - secteur Ozoir-la-Ferrière
(Source : SRCE Ile-de-France)

Le secteur en bleu sur la carte ci-dessous (*figure 15*) est celui qui peut accueillir un seul et unique agriculteur en fin d'activité, non grevé de servitudes empêchant la construction.

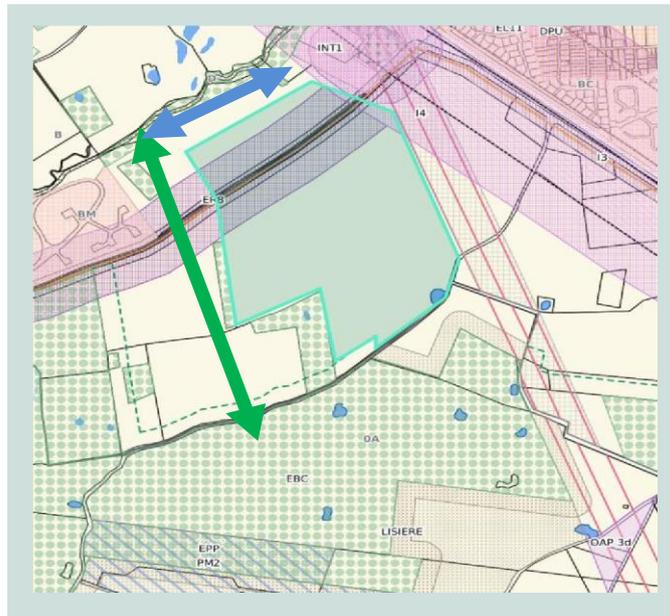


figure 15 : proposition du terrain qui pourrait accueillir le nouveau quartier de la ville d'Ozoir-La-Ferrière. La flèche verte correspond au corridor écologique arboré du SRCE fragile qui pourrait être conforté à l'occasion du projet. La flèche bleue correspond au corridor écologique de la sous trame bleue valorisée dans le cadre du projet.
Il s'agit d'une aide au positionnement du fonds vert.

2. Modification de l'aplat de la zone industrielle

La zone industrielle est figée sur les anciennes limites (*figure 16*) alors que la réalité est que la mutation a déjà été largement engagée impactant le zonage. Il s'agit de mettre à jour l'aplat « *sanctuariser site d'activité d'intérêt régional* » afin de prendre « acte » de la mutation qui a été opérée et de permettre de l'achever permettant de supprimer toute limite séparative directe entre l'habitat et les industries.

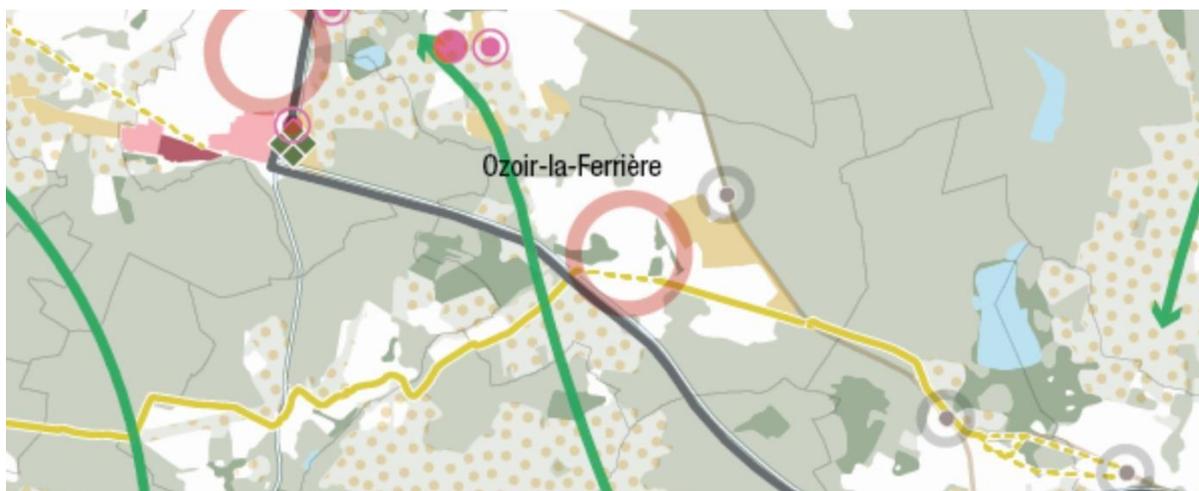


figure 16 : aplat actuel présenté dans le SDRIF-E

Pour autant, cette carte annexée au projet de SDRIF-E, qui ne prend pas en compte ce basculement en zone résidentielle, pose un antagonisme sur le secteur de la gare considéré comme potentiel d'urbanisation. Dans le cercle rouge (*figure 16*), une moitié est concernée par un espace vert protégé, un quart par une zone d'activités sanctuarisée et un tiers par une zone pavillonnaire soumise aux aléas de volontés individuelles et aux inondations (*figure 17*).

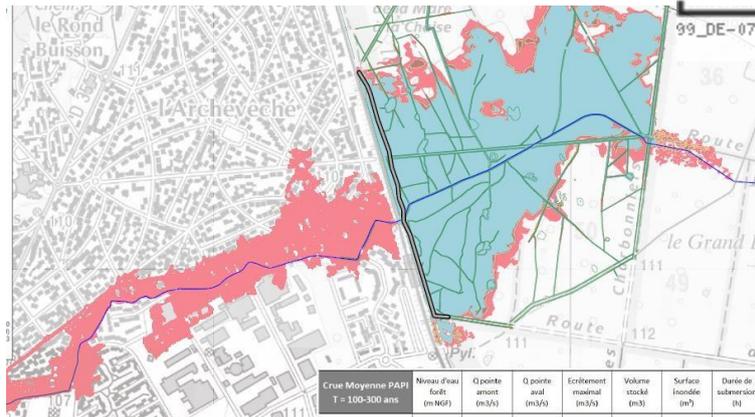


figure 17 : zones inondables en rouge

C'est l'une des raisons pour laquelle la commune d'Ozoir-la-Ferrière avait déplacé son développement de création de logements et de résidences sur la partie industrielle qui ne contenait plus de capacité de renouvellement économique (figure 6).

Il est donc proposé de mettre à jour l'aplat selon la délibération du Conseil communautaire n°047/2023 en date du 12 décembre 2023 et suivant les discussions et échanges engagés avec les services régionaux depuis 2022.

