

Plan Local d'Urbanisme

- 2 JAN. 2007

Commune de La Ferté-Gaucher

Pièce n°3 : **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Visé par la Sous-Préfecture de
PROVINS, le 19 janvier 2007.

Vu pour être annexé à la délibération du : - 3 JAN. 2007



Bureau d'études : Karine Ruelland architecte D.P.L.G. -- urbaniste
42 rue Sorbier 75020 PARIS

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	4
1.1. La densification et la restructuration urbaine	4
1.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social	4
1.3. Le développement de l'urbanisation.....	4
1.4. Assurer la diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.....	6
2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA MISE EN VALEUR ET DE LA PROTECTION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS	7
2.1. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels :.....	7
2.2. Valoriser le patrimoine bâti du centre ville	7
2.3. Valoriser les espaces publics et les espaces naturels à l'intérieur de l'agglomération	7
2.4. Requalifier les entrées de ville	9
3. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	10
3.1. Le développement de la zone d'activités	10
3.2. Le renforcement commercial du centre ville	12
3.3. Le maintien de l'activité agricole.....	12
3.4. Le développement de l'activité touristique	12
3.4.1. Création d'un centre omnisports sur la plate-forme aéronautique.....	12
3.4.2. Valoriser le site naturel.....	12
4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT	13
4.1. L'amélioration de l'habitat en centre ville	13
4.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social	14
4.3. Le développement de nouveaux quartiers.....	14
4.4. L'accueil des gens du voyage.....	14
5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	15
5.1. Relier La Ferté-Gaucher aux grands axes routiers régionaux.....	15
5.2. Améliorer le fonctionnement urbain.....	15
5.2.1. Améliorer l'accès au centre ville	15
5.2.2. Renforcer l'offre en stationnement.....	17
5.2.3. Renforcer les liaisons.....	17
6. LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	18
6.1. La préservation et la mise en valeur des espaces naturels.....	18
6.2. La prise en compte des ressources du sous-sol	19
6.3. Prévenir les pollutions et nuisances	19
6.4. Prévenir les risques naturels.....	22
6.5. Prévenir les risques technologiques.....	23

INTRODUCTION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui doit désormais comporter un nouveau document intitulé **le projet d'aménagement et de développement durable**. Le P.A.D.D. est présenté à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

Article L. 123-1 : « Ils (les PLU) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Son contenu est défini à l'article R. 123-3 qui n'a pas été modifié depuis la loi du 2 juillet 2003 :

Article R. 123-3 « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »

Le PADD doit donc exprimer les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et principes énoncés dans les articles L110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

Rappel des textes législatifs :

Article L. 110 « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

3°- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature"...

Le diagnostic a défini les besoins répertoriés au regard des prévisions économiques et démographiques retenues par la commune en compatibilité avec les prescriptions supra-communales qui s'imposent notamment le Schéma Directeur de la Région Ile de France et le plan de déplacement urbain de l'Ile de France (PDUIF).

Au regard des besoins répertoriés les enjeux du développement durable de la commune de La Ferté-Gaucher sont les suivants :

Rappel : Les orientations du S.D.R.I.F. de 1994 pour La Ferté-Gaucher

La commune de La Ferté-Gaucher fait partie des villes du quart nord-est du Département de Seine et Marne qui offrent, selon le S.D.R.I.F., des perspectives de développement grâce au renforcement des liaisons avec le reste du département. Traversée par la vallée du Grand Morin dont la qualité paysagère devra être préservée, cette croissance équilibrée s'inscrira dans un environnement remarquable.

La commune de La Ferté-Gaucher est classée au S.D.R.I.F., parmi les communes comportant des espaces ayant vocation à accueillir une urbanisation nouvelle au sein d'espaces partiellement urbanisables (espaces hachurés représentant environ 163 ha). 60% de ces espaces (soit environ 98 ha) devront être ouverts à l'urbanisation d'ici 2015.

Ces espaces partiellement urbanisables sont principalement localisés au sud de l'ancienne voie ferrée et aux extrémités nord-ouest et nord-est de l'agglomération.

Ces espaces peuvent être destinés aussi bien à la création d'activité que d'habitat, d'équipements et de services...

Ainsi, la commune de La Ferté-Gaucher envisage de passer de 4 200 habitants en 2002 à environ 5 500 habitants en 2015 et d'accompagner cette croissance démographique d'un développement de l'emploi. Cela nécessite de mener une politique cohérente en matière de développement urbain.

Au regard de ces objectifs, les enjeux d'un développement durable sont les suivants :

Les enjeux du développement durable

Assurer un développement équilibré et harmonieux, respectueux de la qualité des paysages naturels et urbains

Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi

Assurer la mixité fonctionnelle des quartiers et la mixité sociale de l'habitat au sein des quartiers existants et à créer

Améliorer et développer les liaisons entre les quartiers et vers l'extérieur

Favoriser les différents modes de déplacement en développant les transports en commun et en encourageant les modes doux : le vélo et la marche à pied

Valoriser le cadre naturel et le patrimoine bâti du centre ville

Préserver et mettre en valeur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Ferté-Gaucher exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Les orientations générales en matière d'aménagement de l'espace visent à assurer un développement équilibré et harmonieux, respectueux des espaces naturels et des paysages urbains.

Elles portent sur :

- la densification et la restructuration des secteurs urbanisés
- le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social
- la qualification et le développement des zones d'activité économique,
- le développement de l'urbanisation,
- la diversité et la mixité fonctionnelle dans les quartiers existants et à créer

1.1. La densification et la restructuration urbaine

Le diagnostic a mis outre les qualités urbaines et architecturales de centre ville sa vocation de pôle local attractif à l'échelle du canton. Cette attractivité doit être conforter notamment par :

- o la reconquête des logements vacants
- o le renforcement et le développement du commerce,
- o la confortation des équipements publics,
- o la valorisation du cadre bâti et des espaces publics
- o l'amélioration du fonctionnement urbain

Le renforcement de centralité passe également par la densification du centre ville. Le diagnostic a relevé la faible densité de certains secteurs urbanisés qui jouxtent le centre ville. Le développement urbain doit avant tout éviter une trop grande consommation de l'espace ; le projet de la commune vise à encourager et à favoriser la densification des secteurs déjà urbanisés par leur restructuration (création de voies nouvelles, augmentation du COS, etc...)

1.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social

Les logements sociaux de La Ferté-Gaucher sont regroupés dans trois quartiers. Les orientations du projet communal visent à favoriser le renouvellement urbain sur ces quartiers en programmant avec les bailleurs des opérations de démolition-reconstruction dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui visent à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale.

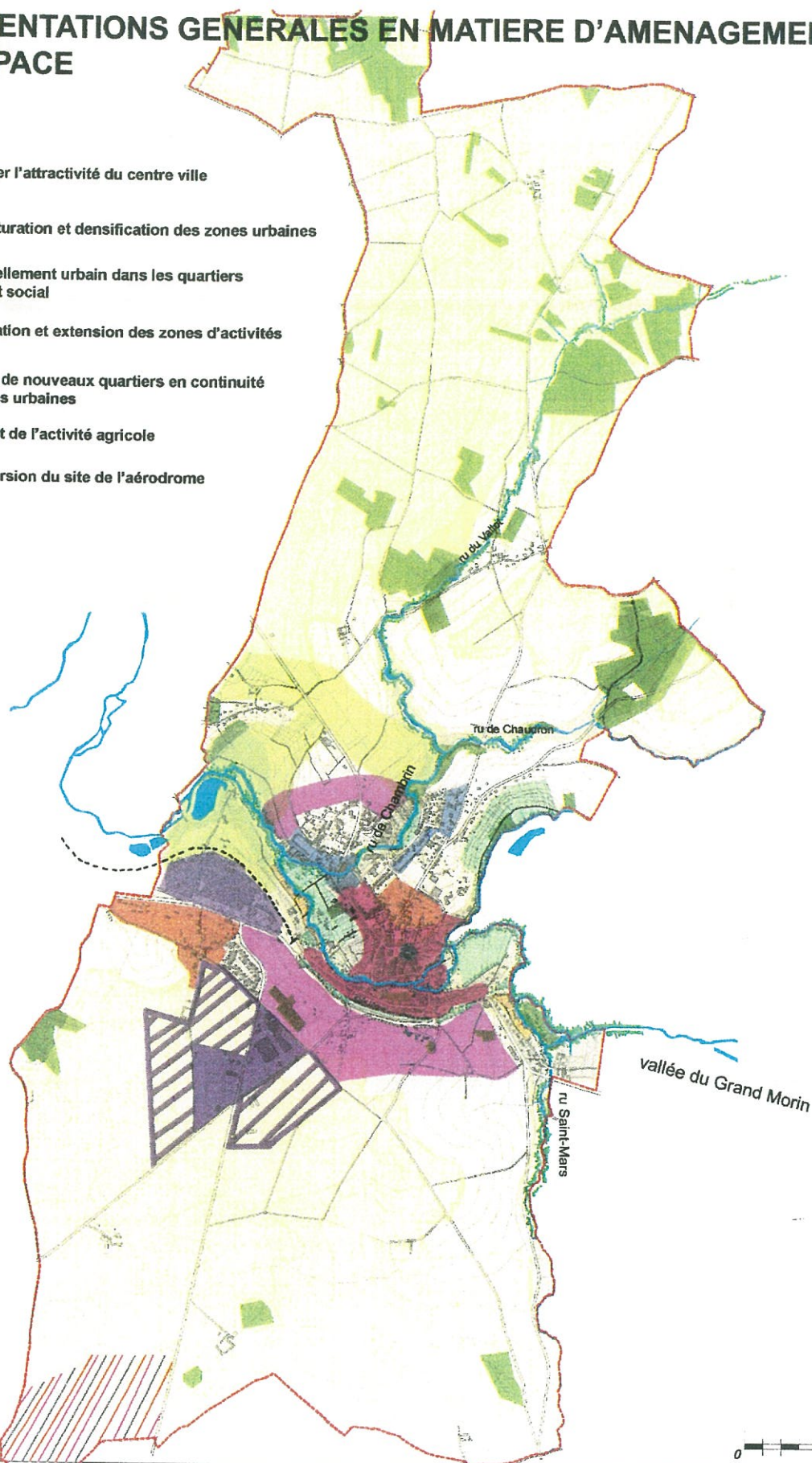
1.3. Le développement de l'urbanisation

La commune de La Ferté-Gaucher, pôle de centralité à l'échelle du canton, a vocation à se développer. L'extension de son urbanisation doit se faire dans le respect et la préservation des zones agricoles, des espaces naturels des vallées et des espaces boisés.

Le projet communal prévoit que le développement urbain se fasse en continuité des secteurs déjà urbanisés et en limitant l'extension des hameaux isolés.

Les nouveaux quartiers devront être bien reliés au centre ville, par des voiries et des cheminements piétons afin de s'inscrire comme un prolongement naturel et complémentaire du centre ancien.

Entre les RD 204 et 215, au sud, le projet prévoit de permettre la création d'un carrefour et l'aménagement de l'entrée de ville permettant une meilleure desserte des futures zones d'activités.



1.4. Assurer la diversité des fonctions urbaines dans les quartiers

La mixité des fonctions urbaines doit permettre d'assurer l'équilibre habitat/emploi, l'équilibre habitat/commerces et l'équilibre habitat/équipements/services.

Cet équilibre doit être assuré à l'échelle de l'agglomération, et notamment dans les quartiers centraux et en priorité dans le centre ville.

Les nouveaux quartiers qui jouxtent le centre ville au sud de la RN 34 et de la promenade du Val du Haut Morin devront permettre en complément des programmes de logements et d'équipements publics qui leurs sont liés, l'implantation d'activités et de commerces.

Répondre aux besoins des populations en matière d'équipements et de services.

La commune de La Ferté-Gaucher a un bon niveau d'équipements et de services qui répond à la fois à sa propre population et à celle des autres communes du Canton.

Le développement urbain devra être accompagné du renforcement de ces équipements et services publics pour répondre aux besoins de la population nouvelle. Leur localisation devra se faire en position gravitaire afin qu'ils soient aisément accessibles depuis chaque quartier.

Des liaisons vers les équipements devront être créées notamment en favorisant les déplacements en modes doux.

Concernant les équipements centraux à vocation intercommunale, la programmation de ces équipements devra se faire dans le cadre de l'intercommunalité.

2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN FAVEUR DE LA MISE EN VALEUR ET DE LA PROTECTION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

2.1. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels :

Les orientations générales en faveur de la protection des paysages naturels sont les suivantes :

- maintien des espaces agricoles qui couvrent une grande partie du territoire de la commune
- protection des espaces naturels remarquables :
 - o des espaces boisés classés peu nombreux mais disséminés dans les espaces agricoles,
 - o des espaces paysagers le long des rus et le long de la vallée du Grand Morin,
 - o des espaces paysagers inscrits au SDRIF en limite de l'agglomération
 - o des boisements classés sur les coteaux,

2.2. Valoriser le patrimoine bâti du centre ville

Les orientations générales pour la mise en valeur du patrimoine bâti sont les suivantes :

- mettre en place une politique de préservation et de mise en valeur des bâtiments du centre ville, par la prescription de règles dans le cadre de la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) favorisant la préservation de la qualité architecturale,
- poursuivre les actions engagées telles que la réhabilitation de l'église et la création d'une maison du tourisme, de l'eau et de l'environnement par :
 - o la restructuration du secteur du Prieuré : reconversion en équipement public de « l'église-grange »
 - o la réhabilitation de la grange aux Dimes sur la base d'un programme qui reste à définir.

2.3. Valoriser les espaces publics et les espaces naturels à l'intérieur de l'agglomération

La commune de La Ferté Gaucher a entrepris depuis plusieurs années la requalification des espaces publics du centre ville. Cette action devra se poursuivre :

- en centre ville sur la place du Général de Gaulle et les rues adjacentes
- traitement qualitatif de l'avenue des Etats-Unis et des Alliers (RN 34)
- traitement qualitatif de voies des quartiers périphériques (création d'un mail planté rue Legravérend face au cimetière par exemple)

Ces aménagements devront se faire en articulation avec les projets en cours, le parking et l'espace vert des Grenouilles et l'aménagement de la promenade du Val du Haut Morin.

La promenade du Val du Haut Morin

Ce projet intercommunal de promenade et de vélo-rail sur l'ancienne voie ferrée est à articuler avec les développements futurs de la commune.

L'aménagement de ce site en promenade permettra, en multipliant les franchissements et les accès, de minimiser la coupure nord-sud que constitue cette infrastructure du fait du relief.

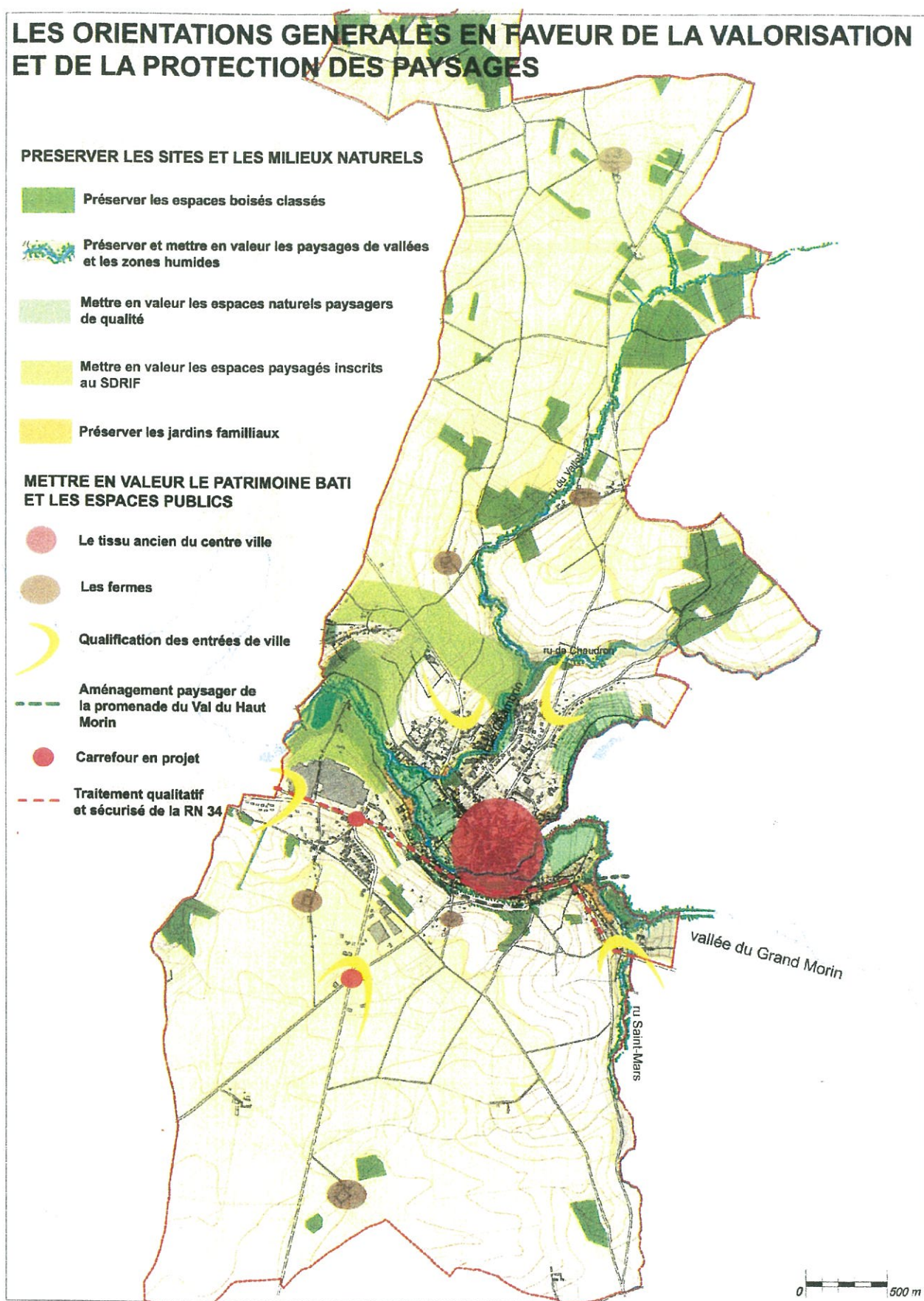
LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA VALORISATION ET DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

PRESERVER LES SITES ET LES MILIEUX NATURELS

-  Préserver les espaces boisés classés
-  Préserver et mettre en valeur les paysages de vallées et les zones humides
-  Mettre en valeur les espaces naturels paysagers de qualité
-  Mettre en valeur les espaces paysagés inscrits au SDRIF
-  Préserver les jardins familiaux

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET LES ESPACES PUBLICS

-  Le tissu ancien du centre ville
-  Les fermes
-  Qualification des entrées de ville
-  Aménagement paysager de la promenade du Val du Haut Morin
-  Carrefour en projet
-  Traitement qualitatif et sécurisé de la RN 34



2.4. Requalifier les entrées de ville

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre des axes routiers classés à grande circulation.

Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion en amont de l'aménagement de ces zones est opérée.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L. 111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment **des nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme et des paysages**.

La commune est concernée dans sa traversée par la RN 34. Aucune extension nouvelle ne doit être envisagée le long de cet axe en dehors des territoires déjà urbanisés, sauf si l'ouverture à l'urbanisation a été particulièrement étudiée.

A l'entrée Est de la ville, aucune construction nouvelle ne doit être envisagée.

A l'entrée ouest de la ville, face aux établissements Villeroy et Boch, une zone naturelle destinée à accueillir un aménagement paysager de la RN 34 et de ses abords, depuis l'entrée de l'agglomération jusqu'à la gare permettant de traiter et de sécuriser les échanges, notamment l'entrée de l'usine par les poids lourds, le carrefour avec la RD 204 et la desserte des futures opérations de la frange sud.

Aucune construction neuve n'est autorisée dans cette emprise.

Au lieu-dit « Les Glaisières et le Bois Clément »

Entre le futur rond-point d'entrée de ville et l'accès à la promenade du Val du Haut Morin, le projet prévoit la création d'un nouveau quartier au lieu dit « Les Glaisières et le Bois Clément ». L'article L.111.1-4 s'applique sur ce secteur. L'insertion urbaine, paysagère et architecturale de l'opération d'ensemble devra être particulièrement étudiée. A cette fin des orientations d'aménagement sont définies sur ce secteur dans le PLU et les dispositions réglementaires sur ce secteur sont rédigées pour répondre aux exigences de cet article du code de l'urbanisme.

Entrée sud de la ville :

Bien que l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme ne s'applique que sur la RN 34 à La Ferté-Gaucher, le traitement des abords de la zone d'activités le long des routes départementales, les RD 204 et RD 215, doit faire l'objet du plus grand soin.

La zone d'activité implantée « en hauteur » sur le plateau, est en effet, visible de toute part. L'entrée sud de la ville est marquée par la présence des bâtiments d'activités depuis les accès sud vers la ville.

Le paysagement des zones existantes et futures participera à la valorisation de l'image de la ville.

3. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Toute stratégie de développement économique doit être fondée sur les caractéristiques et les possibilités d'emploi de la population nouvelle qui modifie petit à petit le profil social de la ville.

Des efforts sont à mener pour attirer de nouvelles populations mais aussi de nouvelles entreprises. Ils participeront d'une image positive et dynamique de la ville.

Il convient de renforcer l'attractivité de la zone d'activités et de favoriser son développement.

Il convient également de pérenniser et de renforcer l'offre en commerces et services du centre ville proposée aux habitants et de la développer en accompagnement du développement urbain.

3.1. Le développement de la zone d'activités

La localisation de cette zone et son emprise, découle directement du Schéma Directeur de la Région Ile de France (zones « pyjama » au SDRIF).

Les conditions de desserte et d'accessibilité par rapport notamment aux grandes infrastructures régionales et aux transports sont de loin les facteurs d'attractivité les plus importants des zones d'activités, c'est pourquoi il est important de renforcer l'accessibilité à La Ferté-Gaucher notamment depuis la RN 4 dont est prévu l'aménagement vers l'est à deux fois deux voies.

Des actions en faveur du développement économique doivent également être mises en place auxquelles peuvent être ajoutés des paramètres d'aménagement de la zone d'activités pour en favoriser l'attractivité.

Le diagnostic a mis en avant la « pauvreté » des aménagements qualitatifs de la zone d'activités de La Ferté-Gaucher et la nécessité de mener une réflexion globale sur le fonctionnement de cette zone, sur la structure viaire à mettre en place et sur le découpage en lots cessibles susceptible d'offrir un panel pour répondre à toutes les demandes, dans l'harmonie et la cohérence.

En matière de requalification ou ici plutôt de qualification de la zone, par des aménagements paysagers spécifiques, il convient de trouver un juste équilibre :

- plus les contraintes sont fortes, plus la commercialisation peut s'avérer difficile,
- plus les contraintes sont faibles, plus les qualités urbaines et architecturales sont difficiles à maîtriser, ce qui peut nuire à l'attractivité

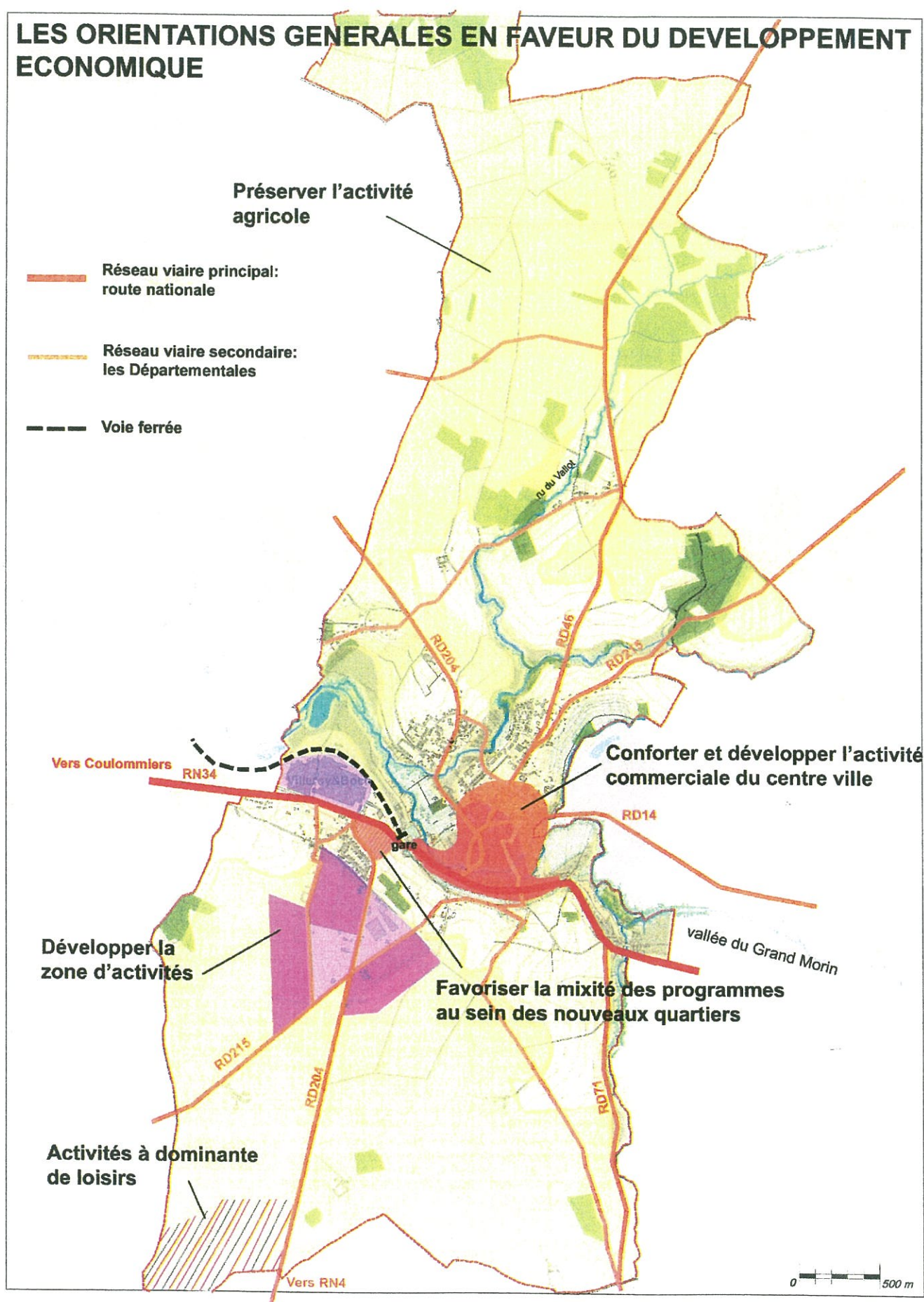
Il convient donc de mesurer les implications des choix urbanistiques afin de déterminer le caractère que l'on souhaite donner à cette zone pour la qualifier et favoriser son développement.

Un certain nombre d'outils permet de le maîtriser :

- le contrôle du paysagement,
- l'éventuelle sélection des entreprises,
- l'incitation à la qualité architecturale,
- la souplesse d'évolution de la zone.

Le PLU devra permettre de créer les conditions favorisant le développement économique de la zone d'activités.

LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



3.2. Le renforcement commercial du centre ville

L'amélioration du potentiel commercial du centre ville passe par la valorisation de l'environnement urbain de ces commerces c'est à dire l'accessibilité, la lisibilité et la visibilité mais aussi par un développement du marché.

Le développement du marché est un élément important pour redynamiser le centre ville car il constitue une « occasion » pour se rendre à la Ferté Gaucher. Son développement est soumis à l'amélioration de l'organisation urbaine du centre ville.

Une mesure efficace à mettre en œuvre serait de « raccrocher » le Supermarché existant à la place Charles de Gaulle, afin qu'il joue pleinement son rôle de locomotive commerciale. Aujourd'hui, malgré une grande proximité géographique, il est physiquement séparé du centre bourg par un long îlot bâti faisant écran.

Aucune opportunité foncière ne se dessine aujourd'hui, mais cette liaison à créer reste un objectif pour l'avenir.

Afin d'asseoir cette interactivité, le Supermarché doit faire un effort considérable pour donner des qualités urbaines et architecturales valorisantes à son établissement.

Les nouvelles zones de développement à l'entrée ouest de la commune entre la RN 34 au sud et la RD 204, devront renforcer le tissu économique et les services en complément des activités du centre ville.

3.3. Le maintien de l'activité agricole

Le territoire de La Ferté-Gaucher a une grande étendue de terres agricoles. Le maintien de cette activité est une priorité du développement économique de la ville.

3.4. Le développement de l'activité touristique

3.4.1. Création d'un centre omnisports sur la plate-forme aéronautique

Le projet de réhabilitation de la plate-forme aéronautique prévoit l'implantation de nouvelles d'activités de loisirs diversifiées dans le cadre de la création d'un centre omnisports dont les objectifs sont les suivants :

- promouvoir des activités sportives et culturelles ;
- toucher toutes clientèles individuelles ou institutionnalisées, notamment les familles et les classes vertes ;
- constituer un centre de loisirs à vocation internationale, de promouvoir à cette occasion la région, le département de Seine-et-Marne et le territoire local ;
- créer un nouvel espace économique générant des emplois et participant au dynamisme économique du bassin de vie de La Ferté-Gaucher.

3.4.2. Valoriser le site naturel

La ville développe depuis plusieurs années des projets en faveur du développement touristique, tel que la construction d'une maison du tourisme, de l'eau et de l'environnement accompagnée de la mise en place d'une animation de ce lieu en relation avec une politique de développement du tourisme vert.

Des actions en cours tel que l'aménagement par le Conseil général de l'ancienne voie SNCF en promenade piétons/vélos et en vélo-rail au-delà de La Ferté-Gaucher vers l'est contribuent à la valorisation de ce secteur de la Seine et Marne.

Par ailleurs, la revalorisation du patrimoine architectural, telle que la réhabilitation de l'Eglise dans le cadre du Contrat Régional, constituent des atouts indéniables pour l'image de la ville.

Il convient d'accompagner ces projets d'actions de promotion, d'animation pour les faire vivre et attirer sur la commune des visiteurs.

Il convient également de créer des lieux d'hébergement pour l'accueil gîtes ruraux dans les fermes etc...

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Le diagnostic a mis en avant la nécessité de diversifier l'offre en matière d'habitat et d'introduire de la mixité sociale dans les secteurs urbanisés (La Ferté-Gaucher comptait 29% de logements sociaux au RGP de 1999) et dans les secteurs à urbaniser pour répondre aux prévisions démographiques :

Il convient de tendre vers le principe d'un logement pour chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel, vers un équilibre socio-démographique et donc de rééquilibrer le parc de logements pour atteindre :

- une répartition entre propriétaires et locataires de l'ordre de 50% de propriétaires et 50% de locataires,
- une répartition entre logement individuel et collectif
- un maximum de 20% de logements locatifs sociaux, et une répartition en collectif et en individuel,
- une diversité de la taille de logements dans le collectif,
- une part de logements intermédiaires locatifs et accession
- une part de logements haut de gamme

Pour assurer la mixité sociale de l'habitat à l'échelle de l'ensemble de la ville, il convient donc d'intervenir sur chacun des secteurs urbanisés ou urbanisables de la commune :

- en centre ville par la reconquête des logements vacants
- dans les secteurs périphériques du centre par densification des zones urbaines
- dans les quartiers d'habitat social en menant une politique de renouvellement urbain
- dans les nouveaux quartiers : création d'un parc de nouveaux logements dans le respect des équilibres et de la mixité sociale.

Les orientations générales en matière de mixité sociale de l'habitat sont les suivantes :

4.1. L'amélioration de l'habitat en centre ville

L'immobilier en centre ville a parfois besoin d'être remis en état. Une opération du type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pourrait être adaptée. En effet, il s'agit de mesures incitatives pour favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. Ce type d'opération peut aussi permettre de diversifier l'offre de logement en centre ville :

- diversification des types de logements : restructuration de logements, séparation des entrées des logements des commerces, transformation de remises, granges etc.
- diversification des produits : plus grande échelle de loyer (loyer conventionné, intermédiaire et/ou libre).

Cet élargissement de l'offre pourrait participer d'une politique globale d'élargissement de l'offre de logement sur les quartiers peu denses situés près du centre et sur l'ensemble de la ville. Ceci permettrait d'attirer une population diversifiée.

4.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social

La ville de la Ferté Gaucher accueille un important parc locatif social appartenant à la SISM et à l'OPDHLM. Compte tenu de la nature de ces logements (leur regroupement en grand nombre sur un même site, leur âge pour certains et l'architecture et la volumétrie des bâtiments), ils nécessitent la mise en place d'une politique de renouvellement urbain en partenariat avec les bailleurs.

Ces logements représentent trois entités urbaines :

- le 8 mai 1945, le plus ancien qui devrait faire l'objet d'opération de démolition reconstruction en s'inscrivant dans un projet global de restructuration du quartier et d'extension urbaine, mixant différents types de logements,
- les immeubles au sud de la rue de Bellot, situés en face du collège et proches d'Intermarché, qui vivent très bien aujourd'hui. Ceux-ci pourraient partiellement faire l'objet d'une politique d'acquisition par les locataires pour y introduire de la mixité sociale,
- les immeubles situés au nord de la rue de Bellot, plus problématiques, puisqu'ils sont les plus récents et qu'ils se trouvent rejetés en périphérie de la ville.

Ces quartiers présentent un enjeu de revalorisation et de restructuration afin de mieux les lier à la ville.

4.3. Le développement de nouveaux quartiers

Il convient d'inscrire ces nouveaux quartiers en continuité des zones urbaines existantes en s'attachant à réaliser des opérations qui s'inscrivent dans l'espace et dans le temps en complémentarité avec les actions en faveur de la mixité sociale de l'habitat sur les quartiers existants.

La réalisation de nouveaux logements devra répondre aux besoins de la diversité sociologique de la population recherchée : logements individuels et collectifs, accession et locatif, public et privé.

Un parc de logements sociaux en remplacement des logements détruits devra être construit, bien répartis entre les quartiers et à l'intérieur même des quartiers. Il sera rechercher une diversité pour le parc social et un équilibre entre habitat individuel et collectif.

4.4. L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage ne prévoit pas d'aire d'accueil sur la commune de La Ferté-Gaucher qui ne compte pas 5 000 habitants. Mais compte tenu de l'augmentation de la population envisagée par la commune, la ville pourra aménager une zone d'accueil d'une capacité mesurée à définir le moment venu.

5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les orientations en matière de transports et déplacements portent sur :

- les transports et déplacements vers les grandes infrastructures régionales et vers les grands bassins d'emploi périphériques pour désenclaver la commune et favoriser le développement des activités économiques fertoises,
- les transports et déplacements à l'intérieur de la commune pour améliorer le fonctionnement urbain

5.1. Relier La Ferté-Gaucher aux grands axes routiers régionaux

La Ferté-Gaucher ne bénéficiant pas d'une bonne desserte, il conviendra d'améliorer les voies départementales la reliant notamment à la RN 4 dont le passage à deux fois deux voies va rendre cette infrastructure plus performante.

L'aménagement d'un rond point au carrefour RN 34 / RD 204, devrait permettre de faciliter l'accès à La Ferté-Gaucher.

L'aménagement d'un carrefour au croisement des RD 204 et 215 devra également être envisagé pour la desserte de la zone d'activités existantes et ses développements futurs.

Le maintien de la desserte ferrée et son amélioration ainsi que le renforcement des liaisons d'autocars telle que la ligne Seine et Marne Express, devraient encourager les fertois à utiliser d'avantage les transports en commun vers les zones d'emplois situés à l'ouest.

5.2. Améliorer le fonctionnement urbain

5.2.1. Améliorer l'accès au centre ville

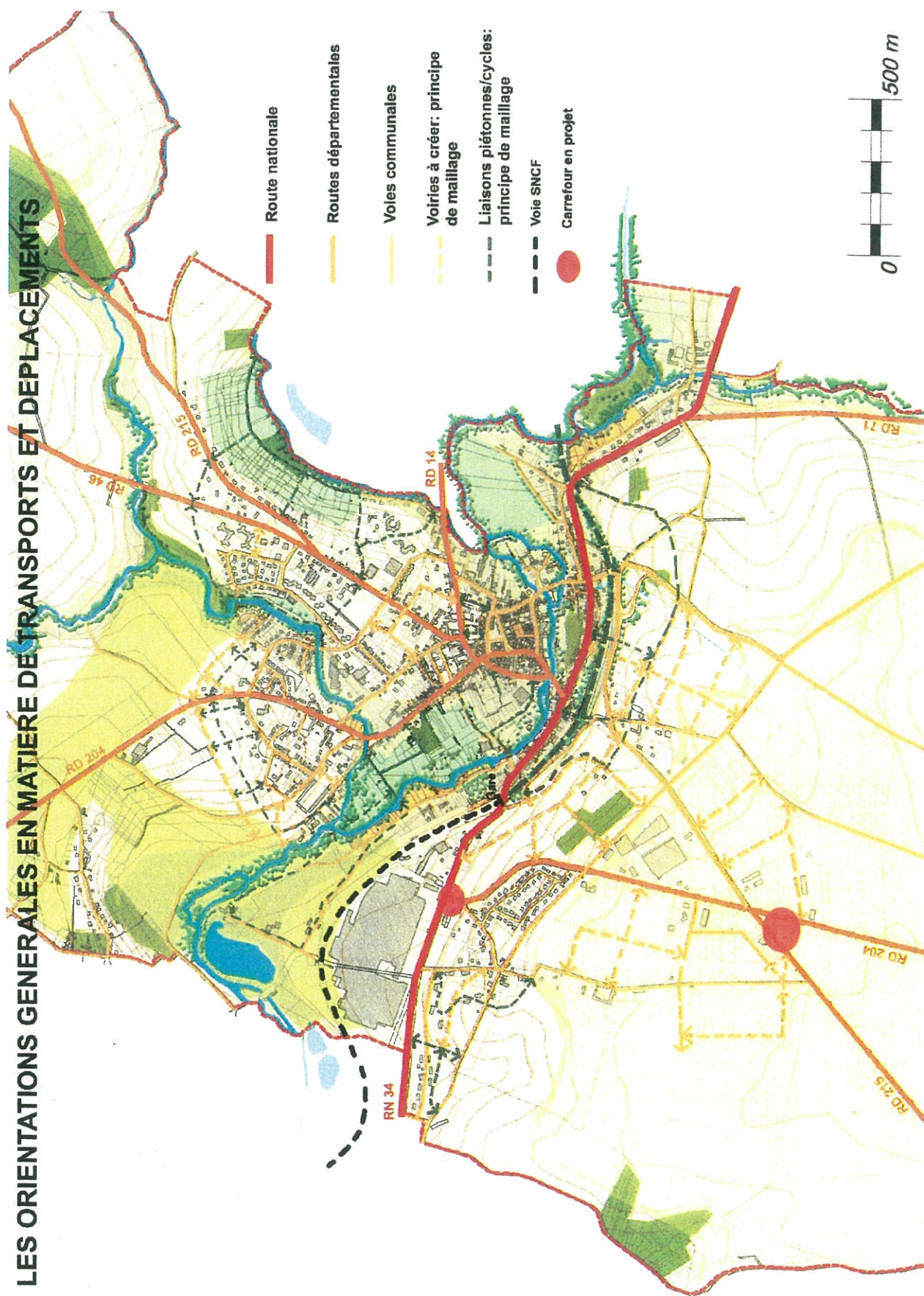
Le centre ville de la Ferté Gaucher est difficile d'accès pour deux raisons :

- deux franchissements du Grand Morin
- une difficulté pour stationner (accrue le jour du marché)

Aujourd'hui, quelles que soient la destination ou le type de véhicule, tout transit passe par le centre ville (rue de Paris). Le sens unique (rue des Promenades) oblige les camions à transiter par l'hyper centre générant de nombreuses nuisances.

La ville réfléchit depuis plusieurs années sur des solutions dont aucune n'a pu aboutir encore aujourd'hui. La réalisation d'un nouveau pont à l'ouest dans le prolongement de la rue des Grenouilles, par exemple, pourrait permettre d'améliorer la desserte.

LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



5.2.2. Renforcer l'offre en stationnement

La création du parking des Grenouilles à l'arrière du Supermarché, devrait améliorer la desserte du centre ville. Il devra être accompagné de la création d'une liaison piétonne entre ce parking et la place du Général de Gaulle, afin de libérer la place d'une partie du stationnement qui l'encombre aujourd'hui.

Un nouveau parking pourrait être créé en complément à proximité de la halle au Veaux libérant l'hyper centre.

La création de ces parkings devra être accompagnée par l'aménagement qualitatif des voiries pour rendre les déplacements des piétons agréables et sécurisés.

De façon plus générale les programmes de constructions devront intégrer des places de stationnement en nombre suffisant ainsi que le stationnement pour les deux roues non motorisés.

5.2.3. Renforcer les liaisons

▪ Les liaisons routières

Un nouveau maillage viaire est à créer dans les futurs quartiers pour desservir ces quartiers. Ce maillage devra être bien relié au réseau existant afin de rapprocher les habitants aux pôles d'équipements et de services et principalement au centre ville.

Ces voiries devront être aménagées dans le respect de la sécurité routière.

▪ Les liaisons piéton-cycles

Il conviendra sur l'ensemble de la commune de favoriser les déplacements en modes doux :

- dans les quartiers existants en créant des liaisons et cheminements pour les piétons, vers le centre ville, vers les équipements publics, notamment sportifs et vers les espaces naturels,
- dans les quartiers neufs, en les reliant aux principaux pôles de centralité et d'équipement public
- en créant des liaisons interquartiers

Dans le cadre du traitement qualitatif des voiries une attention sera portée aux déplacements des piétons et des cycles afin de sécuriser ces déplacements et ainsi encourager cette pratique.

6. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

6.1. La préservation et la mise en valeur des espaces naturels

Dans un milieu rural, comme celui dans lequel s'inscrit le territoire communal, les espaces naturels paraissent abondants. Néanmoins, nombre d'entre eux sont des espaces de cultures intensives sur des terroirs riches qui font la renommée des cultures briardes, mais dans lesquels la biodiversité se raréfie au profit des cultures céréalières.

Restent toutefois quelques espaces naturels qui sont riches en terme de biodiversité et qui assurent une fonction de nourrissage et d'habitat pour la faune locale de passage ou résidente.

Ces territoires résiduels assurent l'échange des populations animales et végétales et la pérennité des habitats. Aussi, le projet communal prévoit de les préserver et de maintenir dans les terres cultivées, comme dans les espaces à urbaniser une continuité d'espaces naturels ou assimilés notamment des espaces boisés.

L'objectif recherché est :

⇒ le maintien des espaces naturels au cœur des secteurs agricoles et du centre urbain

Les orientations retenues sont :

Les espaces paysagers

La commune est concernée par des espaces paysagers identifiés au schéma directeur de la région Ile-de-France : la vallée du Grand Morin et les espaces paysagers situés au nord-ouest de l'agglomération, entre le bourg et le hameau de Montigny-en-Haut.

Le projet de la commune vise la préservation de cet espace afin d'en garantir le caractère naturel et paysager tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec le milieu.

Aussi, le PLU autorise l'adaptation des bâtiments existants, les constructions nouvelles liées aux activités agricoles ou forestières si elles respectent l'équilibre du milieu.

La commune compte d'autres espaces naturels qu'il convient également de préserver : notamment les rus du Chambrin, du Valot, du Chaudron et Saint-Mars et leurs vallons boisés.

La commune ne compte pas de grandes masses boisées continues, mais des boisements épars qui sont déterminants dans la conservation de la biodiversité.

Le projet communal prévoit le classement de ces espaces en espaces boisés classés (EBC).

6.2. La prise en compte des ressources du sous-sol

L'objectif recherché est :

⇒ **Limitier l'exploitation des richesses des sols à l'agriculture**

Les orientations retenues sont :

Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures

La commune de La Ferté-Gaucher est concernée par deux périmètres de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « COURGIVAUX » et de « MARVILLIERS ».

Le projet communal garantit l'exploitation de ces richesses.

Prise en compte de l'exploitation des matériaux

La commune de Rebais est concernée par les ressources en granulats et plus spécifiquement par des gisements de calcaire et d'alluvions répertoriés dans le schéma directeur des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, qui a pour objet une gestion économe et rationnelle des matériaux.

La Seine et Marne est un département est riche en gisement. Le territoire de la commune de La Ferté-Gaucher recèle, au regard du Schéma Départemental des Carrières, les gisements suivants :

- calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles affleurant ou sous moins de 15 mètres de recouvrement
- alluvions – lit majeur : limons, argiles, sables et localement tourbe.

Les documents graphiques du PLU feront apparaître les périmètres des gisements de matériaux identifiés au Schéma Départemental des Carrières.

Le projet communal n'aura pas d'incidences sur ces gisements.

Il existe trois captages ou sources pour l'alimentation en eau potable La Ferté-Gaucher.

Aucune construction ne pourra être autorisée à l'intérieur du périmètre de protection de ces captages.

6.3. Prévenir les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances ont tendance à augmenter avec le développement de l'urbanisation c'est pourquoi la législation est de plus en plus contraignante concernant les normes de protection de l'environnement.

Au moment de l'élaboration des projets, l'application des différentes normes doit être mise en œuvre de manière à ne pas dégrader la qualité de vie à La Ferté-Gaucher notamment en ce qui concerne :

- La minimisation des nuisances liées à la pollution atmosphériques, acoustiques et esthétiques...
- La minimisation des rejets dans les cours d'eau
- La surveillance des paramètres de la qualité de l'air par rapport aux valeurs prescrites

De plus, dans une optique de développement durable, il sera organisé avec le développement de l'urbanisation :

- L'organisation en conséquence de la collecte sélective, et un encouragement à la valorisation des déchets organiques
- L'utilisation autant que possible des ressources naturelles (eau, sol, énergie...) dans un processus durable
- Un encouragement à la réalisation de bâtiments, aussi bien dans les zones d'activités que dans les quartiers d'habitat, répondant aux normes de la haute qualité environnementale (HQE), c'est-à-dire concevoir des bâtiments qui limite la consommation d'énergie, les émissions de CO₂, la surconsommation d'eau potable et qui assure le confort des usagers et la salubrité des locaux et une meilleure qualité d'usage dans la durée...

L'objectif recherché est :

⇒ **Prévenir les pollutions et nuisances**

Les orientations retenues sont :

Concernant la préservation de la qualité de l'eau

Les milieux humides sur la commune de La Ferté-Gaucher sont principalement des cours d'eau : la rivière du Grand Morin et les nombreux rus qui irriguent le terroir.

Les éléments hydrologiques recensés sur la commune doivent être protégés des pollutions, tout comme la nappe, par la prise en compte des dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales en matière d'assainissement non collectif ou collectif.

Il ne sera pas autorisé de constructions dans les zones humides.

Concernant la préservation de la qualité de l'air

La qualité de l'air est plus directement menacée par la circulation routière que par les effluents liés à l'activité industrielle. La qualité de l'air est pourtant relativement bonne, compte tenu de la faible densité des constructions dans les territoires alentours.

Mais cette qualité est menacée par l'augmentation des déplacements résultants de l'urbanisation et du développement économique.

C'est pourquoi, pour minimiser l'aggravation potentielle des effets néfastes des transports sur la qualité de l'air, un ensemble de mesure doit être pris :

L'article L.228-2 du code de l'environnement précise qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, soient mise au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquage au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

L'aménagement de ces itinéraires cyclables devra tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France.

Sur La Ferté-Gaucher, les traitements qualitatifs de voiries mis en place dans le cadre de contrats triennaux de voiries, sont l'occasion de créer des itinéraires propres aux modes doux (piétons et cycles).

LES ORIENTATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

PREVENIR LES RISQUES DE POLLUTION CHIMIQUE

-  Protéger la qualité de l'eau
-  Protection des zones humides

LUTTE CONTRE LE DEVELOPPEMENT DES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

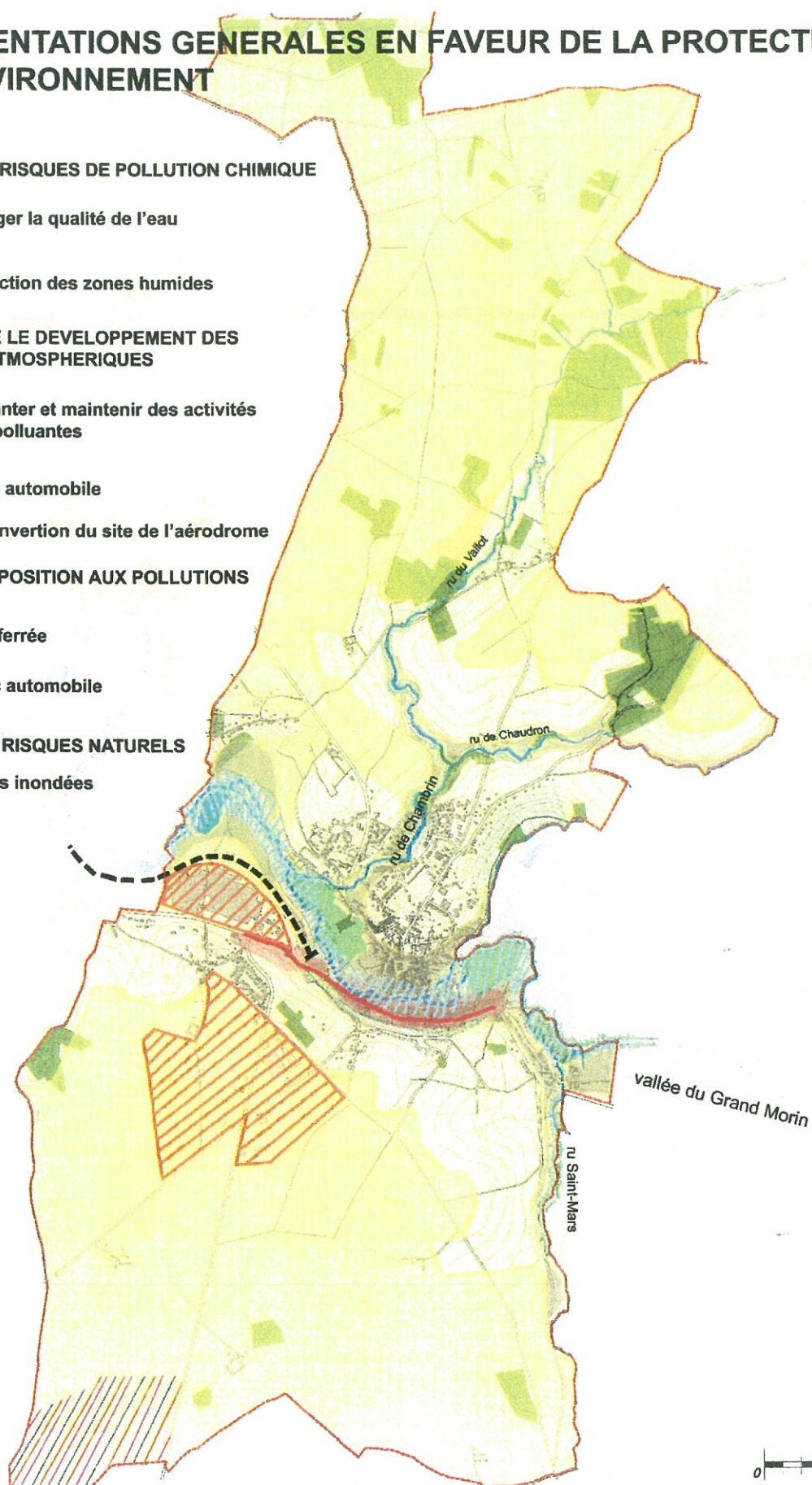
-  Implanter et maintenir des activités non polluantes
-  Trafic automobile
-  Reconversion du site de l'aérodrome

REDUIRE L' EXPOSITION AUX POLLUTIONS SONORES

-  Voie ferrée
-  Trafic automobile

PREVENIR LES RISQUES NATURELS

-  Zones inondées



0 500 m

Concernant les nuisances sonores

La Ferté-Gaucher est concernée par un axe classé à grande circulation (la RN 34) ayant fait l'objet d'un classement relatif aux infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (Arrêté 99 DAI CV 048). Cet arrêté stipule qu'à l'intérieur d'un secteur de 75 m de part et d'autre de l'infrastructure, les constructions à usage d'habitation doivent répondre à des exigences d'isolation phonique.

La circulation routière est le facteur de pollutions sonores principal sur la commune et notamment le trafic de poids lourds en centre-ville.

Concernant la maîtrise des eaux de ruissellement

L'augmentation de l'urbanisation entraîne une augmentation des eaux de ruissellement.

Le projet communal prévoit un développement de l'urbanisation dans la zone d'activités et une extension des quartiers d'habitat.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées dans les programmes d'extension. Il sera apporté une attention particulière pour ne pas aggraver la situation des eaux de ruissellement : les zones nouvelles devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré par le terrain naturel, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial.

Pour les quartiers d'habitat nouveaux comme pour l'extension de la zone d'activités, les bassins de rétention à créer pourraient répondre à des critères écologiques qui leur permettraient d'outrepasser leur fonctionnalité de première de rétention des eaux de pluie et devenir des zones humides riches et accueillantes pour la faune et la flore rencontrés dans ce type de milieu.

6.4. Prévenir les risques naturels

La commune de La Ferté-Gaucher est concernée par des risques naturels dont le plus important concerne les inondations liées au débordement du Grand Morin.

L'objectif recherché est :

⇒ **Prévenir les risques naturels**

Les orientations retenues sont :

Concernant les risques d'inondationsDans toutes les zones inondables

Les projets de constructions et ouvrages seront accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine leur impact sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ainsi que les mesures correctives à mettre en œuvre préservant les capacités d'écoulement des eaux et l'expansion des crues.

Les sous-sol sont interdits.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Dans les zones de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure au égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues

- dans les secteurs urbanisés les ouvrages et constructions autorisées doivent respectés les règles des zones inondables,
- dans les secteurs non urbanisés l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes. Toute construction nouvelle est interdite.

Concernant les risques liés aux carrières souterraines

Dans le secteur où la présence d'une ancienne carrière au lieu-dit « Les bois aux Cléments » a été repéré au pré-inventaire des anciennes carrière souterraines abandonnées du département, toute construction nouvelle sera précédée d'une étude de sol afin de mesurer les risques éventuels et de prendre les mesures compensatoires appropriées à la construction des bâtiments.

6.5. Prévenir les risques technologiques

La présence d'un silo sur le territoire communal contraint l'urbanisation nouvelle à tenir une distance de 50 m entre le silo et les nouvelles constructions.