

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

VILLE DE LA FERTÉ-GAUCHER

**MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION
(NOTICE)

Pièce n° 2
(complément)

Vu pour être annexé à la délibération du : 30 septembre 2013

Le Maire



CABINET WIENERT – SARL de Géomètres Experts
29 av des Etats-Unis 77320 LA FERTE-GAUCHER



SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 3
HISTORIQUE DU P.L.U.	Page 4
LOCALISATION	Page 4
LISTE DES PIECES MODIFIEES	Page 4
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAL LOCAL D'URBANISME	Page 5
1) Modification ponctuelle de zonage	Page 5
2) Emplacements réservés	Page 8
3) Zone inondable	Page 8
4) Mise à jour du bâti	Page 8
5) Règlement	Page 9

**MODIFICATION
AVRIL 2013**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le texte qui suit est inséré en préambule du Rapport de Présentation (Pièce n°2)

INTRODUCTION

La Commune de LA FERTE-GAUCHER souhaite réaliser une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel approuvé 3 janvier 2007 et modifié le 29 septembre 2008.

La présente modification ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) défini à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;*
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière...*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances*

La présente modification a été initiée par le projet d'une nouvelle gendarmerie pour la Commune sur le site des anciens silos. Elle s'accompagne de logements de fonction et de logements privés à construire au sein de la zone actuelle UXa.

C'est l'occasion de procéder à une mise à jour du document d'urbanisme en intégrant notamment les réformes d'urbanisme de novembre 2007.

L'économie générale du plan local d'urbanisme est inchangée.

HISTORIQUE DU P.L.U.

La Commune de LA FERTE GAUCHER était concernée historiquement par le Plan Directeur d'Urbanisme Intercommunal n° 93 (P.D.U.I.) approuvé le 30 juin 1971.

Elle s'est dotée d'un premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) le 29 décembre 1981, modifié en 1988. Les révisions se sont succédées en 1989, 1993 et 2001.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel a été approuvé le 3 janvier 2007 et modifié le 29 septembre 2008.

La présente modification a été initiée en 2012.

LOCALISATION

La Commune de LA FERTE GAUCHER se situe au Nord Est du Département de Seine et Marne dans la vallée du Grand Morin qui découpe le plateau de brie.
Le secteur de la modification est située à l'Ouest du centre bourg (en ce qui concerne la modification de zonage) et l'ensemble du territoire communal (en ce qui concerne le règlement).

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces modifiées du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont les suivantes :

Pièce n° 2 : Rapport de Présentation

La présente notice est intégrée dans le préambule du rapport.

Pièce n° 4 : Orientations d'aménagements

Il est ajouté une orientation d'aménagement pour le site des anciens silos.

Pièce n° 5 : Documents graphiques

Le plan graphique 5.2.

La pièce 5.6 est remplacée par le plan du PPRI en vigueur.

Pièce n° 6 : Règlement

Pièce n° 7A : Liste des emplacements réservés

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAL LOCAL D'URBANISME :

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de La Ferté Gaucher porte sur les 5 éléments suivants :

1) Modification ponctuelle de zonage :

Suppression du périmètre de précaution de 50m autour des silos.
Réduction de la zone UX au profit de la zone UBa
Mise à jour du plan suite à la décision du Tribunal Administratif

2) Emplacements réservés

Ajout de l'emplacement réservé n° 12
Suppression de l'emplacement réservé n° 6

3) Zone inondable

Suppression de la zone inondable figurant sur les documents graphiques

4) Mise à jour du bâti

Mise à jour du bâti figurant sur les documents graphiques

5) Règlement

Modification et complément du règlement

1) Modification ponctuelle de zonage :

Suppression du périmètre de précaution de 50m autour des silos.

Les silos COHESIS ont été démolis à ce jour.

Le périmètre de précaution de 50m autour des silos est donc supprimé.



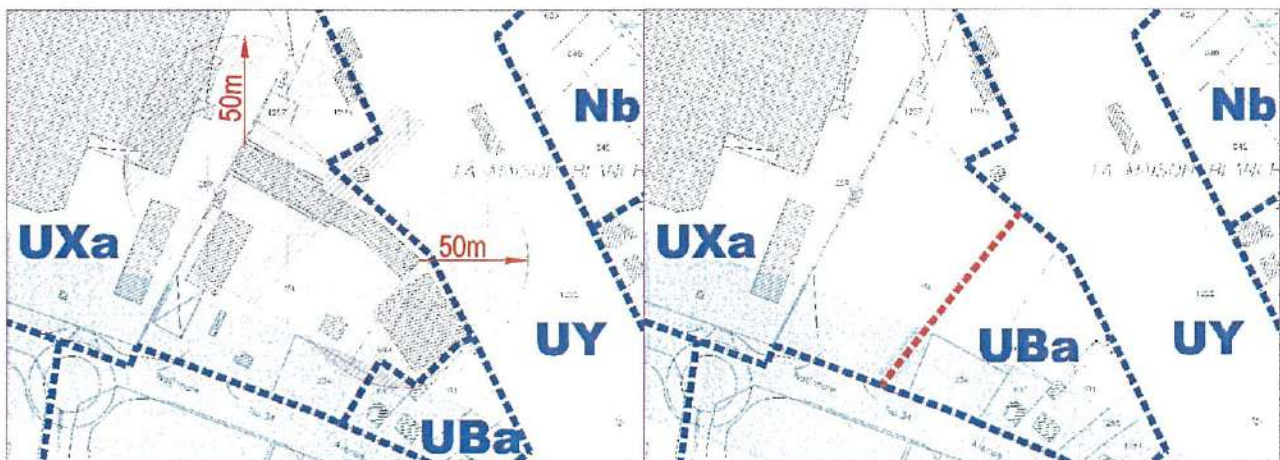
Le site COHESIS en 2005



Le site COHESIS en 2012

Réduction de la zone UXa au profit de la zone UBa

Le site des anciens silos COHESIS, cadastré section D n° 634-699-1256-1259, situé en zone UXa, constitue une friche destinée à recevoir la nouvelle gendarmerie et ses logements de fonction.



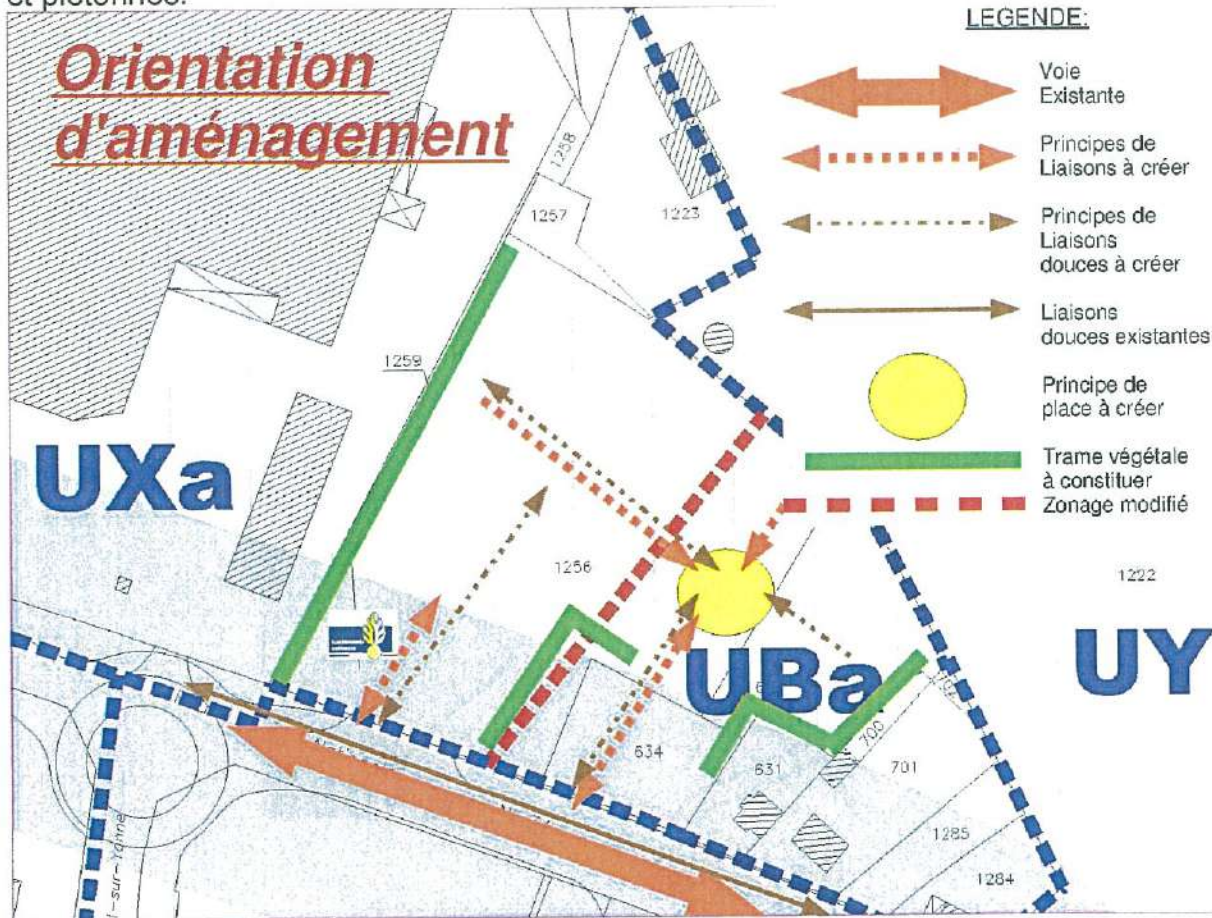
Ancien Zonage

Nouveau Zonage

Ce projet d'équipement ne nécessitant pas l'intégralité du terrain, la zone est réduite au profit de la zone riveraine UBa. Le site pourra ainsi accueillir d'autres logements et terminer l'urbanisation du quartier.

Ajout d'une orientation d'aménagement

Afin d'accompagner au mieux ce projet, il est ajouté une orientation d'aménagement : elle définit des prescriptions permettant d'inscrire l'urbanisation nouvelle en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération, et notamment des principes de liaisons viaires et piétonnes.

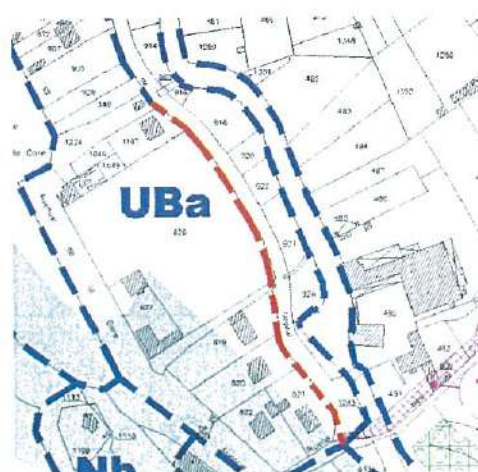


Mise à jour du plan suite à la décision du TA

Suite à un recours au Tribunal Administratif et par décision du 22 juillet 2010, le PLU du 3 janvier 2007 a été annulé exclusivement pour les parcelles situées à Nageot cadastrées section D n° 916-918-920-922-924-926, revenant ainsi au POS antérieur (zone NDb). Il est proposé de placer ces parcelles en zone naturelle riveraine Nb.



Ancien Zonage



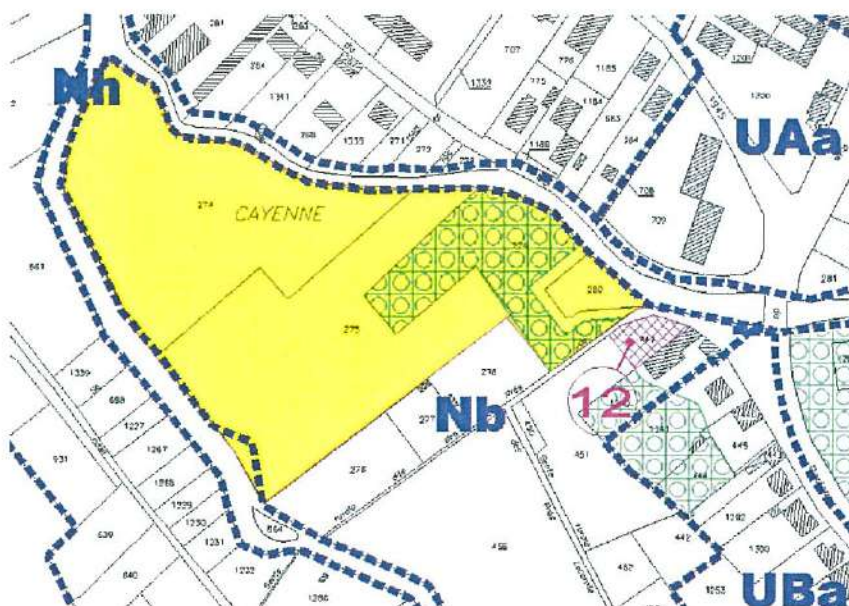
Nouveau Zonage

2) Emplacements réservés

Ajout de l'emplacement réservé n° 12

La Commune de LA FERTE-GAUCHER est propriétaire des parcelles cadastrées section D n° 274-275-279-280 au lieudit « Cayenne ».

Il est proposé de grever d'un emplacement réservé la parcelle cadastrée section D n° 449 afin d'élargir l'accès à ce site.



Suppression de l'emplacement réservé n° 6

L'emplacement réservé n° 6 concerne le site des Grenouilles. L'aménagement a été réalisé par la Commune. Il n'est donc plus utile.

3) Suppression de la zone inondable figurant sur les documents graphiques

La zone inondable figurant sur les documents graphiques de 2007 est supprimée. Le plan de prévention des risques prévisibles d'Inondation (PPRI) en vigueur et son plan de zonage réglementaire restent les seuls documents opposables.

4) Mise à jour du bâti figurant sur les documents graphiques

Les documents graphiques datant de 2007 sont mis à jour avec les nouvelles constructions et divisions de propriétés afin d'assurer une plus grande clarté pour le public.

5) Modification et complément du règlement

La modification du PLU est également l'occasion d'effectuer quelques ajustements réglementaires.

Les dispositions réglementaires suivantes sont modifiées :

Dans toutes les zones :

Intégration dans le règlement du plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la Vallée du Grand Morin.

Suppression du terme surface « hors oeuvre nette » ou « SHON » par le terme « surface de plancher ».

Ajout dans tous les articles 2 : reconstruction à l'identique (L.111-3 du CU).

Suppression dans tous les articles 2 : installations et travaux divers (L.442-2 du CU abrogé).

Suppression de toute référence aux articles abrogés du Code de l'Urbanisme.

Suppression du terme « permis de construire » dans tous les articles 11 par le terme « projet ».

Zones UAa et UAb

Article UA.1 :

Suppression des interdictions suivantes :

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation

Les lotissements

Ces interdictions ne sont pas appliquées et jugées illégales depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de novembre 2007.

Article UA.6 :

Assouplissement dans les hameaux pour le secteur UAb, afin de laisser la liberté de construire à l'alignement ou en retrait. Le stationnement sur la propriété en sera facilité.

Construction possible au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement dans le cadre d'une extension d'une construction existante destiné à l'activité ou aux commerces et services. Cet assouplissement permettra le développement des activités, commerces et services en place dans le centre ville.

Article UA.7 :

Assouplissement des règles d'implantation : en limite séparative ou en retrait.

Article UA.10 :

Limitation de hauteur pour les constructions au-delà de la bande de 25 mètres citées à l'article UA.6.

Article UA.11 :

Suppression du terme « avoir la même pente » pour faciliter la réalisation des toitures des annexes accolées à la construction principale.

Interdiction de saillie excepté pour les façades commerciales en référence au règlement national de la publicité.

Les proportions verticales imposées par le règlement sont dorénavant limitées aux percements des baies donnant sur les voies.

Zones UBa, UBb et UBc

Article UB.1 :

Suppression des interdictions suivantes :

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation

Les lotissements

Ces interdictions ne sont pas appliquées et jugées illégales depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de novembre 2007.

Article UB.6 :

Construction possible au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement dans le cadre d'une extension d'une construction existante destiné à l'activité ou aux commerces et services. Cet assouplissement permettra le développement des activités, commerces et services en place dans la ville.

Article UB.7 :

Assouplissement des règles d'implantation : en limite séparative ou en retrait.

Article UB.8 :

Suppression de l'interdiction de construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété. L'article 8 ne doit réglementer que les distances entre les constructions.

Article UB.10 :

Limitation de hauteur pour les constructions au-delà de la bande de 30 mètres citées à l'article UB.6.

Article UB.11 :

Suppression du terme « avoir la même pente » pour faciliter la réalisation des toitures des annexes accolées à la construction principale.

Zones UXa et UXb

Article UX.2 :

Suppression de l'interdiction suivante :

Dans le périmètre des protection des risques technologiques liés au silo, toute construction est interdite.

Cette interdiction est levée par la démolition du silo.

Article UX.9 :

Dans le secteur UXa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 %, l'ancien règlement ne donnant pas de pourcentage précis.

