



COMMUNE DE GOUVERNES

Plan local d'urbanisme



Pièce n°2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération

Le

Le Maire



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	2
ORIENTATION N°1 : PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
ORIENTATION N°2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET MAITRISE	4
ORIENTATION N°3 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	6
ORIENTATION N°4 : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE.....	7
CARTE DE SYNTHESE	8



AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontairement court et intelligible par tous.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document que seront établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire :

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



ORIENTATION N°1 : PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les éléments du constat :

- Des espaces naturels de grande qualité, qui font l'objet de plusieurs périmètres de protection.
- Des continuités écologiques fonctionnelles au sein du territoire communal et intercommunal.
- Une urbanisation au contact de milieux naturels sensibles.
- Des paysages naturels identitaires.
- Un patrimoine culturel et historique.

Enjeux et leviers d'actions :

- **Préserver un environnement riche et fragile.**
 - ✓ Classer en zone naturelle protégée les espaces constituant les trames verte et bleue : ensemble des bois et boisements, les cours d'eau et plan d'eau, les trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
 - ✓ Préserver les continuités écologiques terrestres existantes par un classement en zone naturelle ou agricole inconstructible.
 - ✓ Préserver les continuités écologiques aquatiques de la Gondoire et de la Brosse par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
 - ✓ Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour les constructions.
- **Contrôler l'urbanisation au contact des zones naturelles et agricoles sensibles.**
 - ✓ Maintenir un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) le long des cours d'eau.
 - ✓ Préserver les zones de transitions entre les espaces bâtis et les zones naturelles et agricoles ainsi que les îlots verts de la trame urbaine par un classement adapté.
- **Protéger le patrimoine bâti et végétal.**
 - ✓ Identifier et préserver le patrimoine bâti et végétal au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- **Prendre en compte les zones de risques et de nuisances.**
 - ✓ Identifier et préserver les secteurs concernés par le risque d'inondation de la Gondoire.
 - ✓ Limiter l'artificialisation des sols en encourageant les aménagements perméables.
 - ✓ Prendre en compte le périmètre de la zone de bruit de la RD 934 dans les futurs aménagements.
- **Maintenir la qualité paysagère.**
 - ✓ Identifier les grandes unités paysagères par un zonage cohérent avec l'occupation du sol (espaces agricoles et naturels).
 - ✓ Pérenniser les bois et boisements qui constituent des fronts visuels majeurs.
 - ✓ Maintenir la qualité paysagère du site classé des vallées de la Gondoire et de la Brosse (versants agricoles et boisés).



ORIENTATION N°2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET MAITRISE

Les éléments du constat :

- Une croissance démographique constante depuis 1968, liée en grande partie aux phénomènes migratoires.
- Malgré un vieillissement de la population communale, les jeunes de moins de trente ans sont encore bien représentés.
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille.
- Une faiblesse de l'offre de logements locatifs et une absence de logements sociaux.
- Un parc de logements relativement ancien.
- Trois entités urbaines (bourg et hameaux de Guermantes et de Deuil).
- Un développement urbain conditionné par la délimitation du site classé des Vallées des Rus de la Brosse et de la Gondoire et par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).

Enjeux et leviers d'actions :

- **Maitriser la croissance démographique et les besoins en logements à l'horizon 2030.**
 - ✓ Respecter les objectifs du Programme Local d'habitat (PLH), à savoir un rythme de production annuel de 8 logements à l'horizon 2017.

Projection	2011	2017	2030	2011/2030
Population	1 101	1 203	1 403	+ 302 hab.
Taille des ménages	2,61	2,54	2,40	-0,43 %/an
Nb de logements (résidences principales)	422	473	584	+ 162 logs.
Besoin en logements	0	51	162	+ 162 logs.

- **Conforter le bourg et maitriser les besoins en surface constructible.**
 - ✓ Mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain.
 - ✓ Encadrer le développement urbain par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux de plus de 2 000 m² pour privilégier un développement urbain qualitatif moins consommateur d'espace.
 - ✓ Développer, dans le périmètre aggloméré du village, les nouvelles zones d'urbanisation définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire (SCoT) : Clos-Saint-Paires.
- **Encadrer le développement des hameaux.**
 - ✓ Optimiser l'urbanisation du hameau de Guermantes par le comblement des dents creuses.
 - ✓ Permettre l'évolution des constructions existantes sur le hameau de Deuil.



- **Modérer la consommation de l'espace : objectifs chiffrés.**
 - ✓ Donner la priorité aux comblements des espaces libres, afin d'augmenter la densité des espaces d'habitat de 10 % suivant la méthodologie du SDRIF, soit une densité de 8,58 logs/ha au terme du PLU.
 - ✓ Respecter un seuil de densité minimale de 30 logements à l'hectare dans les nouvelles zones à urbaniser.
 - ✓ Limiter la consommation de l'espace à 2,5 ha à l'horizon 2030.

- **Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine.**
 - ✓ S'adapter aux évolutions sociales (jeunes ménages, personnes âgées...) en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée :
 - Encourager la production de petits logements (T2 et T3).
 - Développer le parc de logements locatifs.
 - Mettre en place une offre de logements sociaux, conformément aux prescriptions du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui impose à la commune une production de 10 unités à l'horizon 2018.
 - ✓ Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien avec des dispositions réglementaires spécifiques et notamment le long de la rue Pasteur.

- **Promouvoir un développement urbain de qualité.**
 - ✓ Renforcer la qualité du contact des futures zones à urbaniser avec l'environnement proche bâti ou naturel avec la constitution de zones de transition, la création de trame verte interne et d'espaces de vie.
 - ✓ Mettre en place une organisation urbaine « durable » sur les nouvelles zones à urbaniser en offrant une exposition favorable aux constructions et en économisant la consommation d'espace par une organisation diversifiée des constructions (petites parcelles, petits collectifs ou maisons jumelées).
 - ✓ Stopper l'urbanisation en double rideau au sein des cœurs d'îlots afin de préserver la trame verte urbaine.

- **Lier le développement urbain et le niveau d'équipement.**
 - ✓ Urbaniser en priorité à proximité des réseaux existants.
 - ✓ Identifier les secteurs d'équipements publics par un classement adapté et permettre leurs évolutions.
 - ✓ Anticiper le déploiement de la fibre optique/réseaux d'énergie en intégrant des dispositions réglementaires.



ORIENTATION N°3 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les éléments du constat :

- Des problèmes de stationnement.
- Une offre étoffée de déplacements doux à vocation ludique au sein des espaces naturels et agricoles marqués par une rupture de continuité au niveau de l'allée du château de Guermantes.
- Un manque de cheminement doux au sein du bourg.

Enjeux et leviers d'actions :

- **Gérer les problèmes de stationnement.**
 - ✓ Le règlement imposera la réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement lors de la construction de nouveaux logements afin de limiter le stationnement anarchique.
- **Faciliter les déplacements doux.**
 - ✓ Renforcer la continuité des cheminements doux existant et notamment en facilitant la traversée de l'allée du château de Guermantes.
 - ✓ Maintenir le réseau de sentes piétonnes au sein du bourg.
 - ✓ Développer les cheminements doux lors des nouvelles opérations d'aménagement en lien avec les zones urbaines attenantes.
 - ✓ Permettre l'élargissement des trottoirs de la rue Pasteur afin de sécuriser les déplacements piétons tout en préservant les caractéristiques urbaines du tissu bâti ancien.



ORIENTATION N°4 : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Les éléments du constat :











- Une population active.
- Quelques emplois sur le territoire communal.
- Une dépendance de l'emploi par rapport aux communes alentour.
- Cinq agriculteurs recensés dont trois sièges d'exploitation sur la commune.

Enjeux et leviers d'actions :






- **Maintenir et préserver l'activité agricole.**
 - ✓ Limiter les extensions urbaines au détriment des espaces agricoles en s'appuyant sur le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).
 - ✓ Préserver l'usage des terres agricoles par un classement adapté.
 - ✓ Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes.
- **Pérenniser et permettre l'implantation de nouvelles activités**
 - ✓ Faciliter une occupation mixte entre habitats et activités économiques (commerces, artisanats...), compatibles et complémentaires avec la proximité des habitations.
 - ✓ Permettre un éventuel développement d'une activité touristique et/ou culturelle en facilitant la réhabilitation du château de Deuil tout en préservant son architecture traditionnelle.

CARTE DE SYNTHÈSE



PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

-  Préserver les bois, boisements et milieux semi-naturels.
-  Identifier et préserver les espaces agricoles.
-  Maintenir la trame verte urbaine (cœurs d'îlots).
-  Préserver les continuités écologiques terrestres structurantes.
-  Restaurer les continuités écologiques terrestres fragiles.
-  Réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type I).
-  Sauvegarder les continuités écologiques aquatiques.
-  Préserver les berges de la Gondoire en milieu urbain.
-  Éléments du patrimoine à sauvegarder.
-  Franges urbaines à préserver


ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET MAITRISE

-  Affirmer les limites des espaces urbains (bourg et hameau de Guermantes).
-  Densifier les tissus urbains existants par le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (bourg et hameau de Guermantes).
-  Zone de développement urbain : encadrer le développement des zones à urbaniser.
-  Privilégier la production de logements mixtes.
-  Affirmer les lieux d'équipements publics et permettre leurs évolutions.

AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

-  Renforcer la continuité des liaisons douces existantes.
-  Faciliter les circulations douces le long de la rue Pasteur.

SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

-  Développer l'activité touristique et/ou culturelle.

