

Département de SEINE ET MARNE

Commune de GUERMANTES

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°3 du PLU

Pièce n°1 :

Rapport de présentation de la modification



PLU approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 le 12 juin 2008

Modification n°2 le 16 décembre 2010

Modification n°3 le :

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION	2
1. COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU	3
2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PADD	17
3. JUSTIFICATIONS DE L'AJOUT D'UNE PIECE COMPLEMENTAIRE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	22
5. JUSTIFICATIONS DES COMPLEMENTS APPORTES AUX ANNEXES SANITAIRES	31
6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	31
7. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	32

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Guermantes a été approuvé par délibération du 5 octobre 2004, puis modifié le 12 juin 2008 et le 16 décembre 2010.

Depuis, la municipalité de Guermantes a souhaité modifier un certain nombre de points de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans l'objectif notamment :

- De mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT Marne, Brosse et Gondoire, le PLH et le PPEANP
- De mettre en compatibilité le PLU avec les lois Grenelle et la Loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014,
- De permettre la reconversion de la ferme du château
- De diversifier le parc de logements sur la commune et notamment en permettant à plus long terme la reconversion de l'entreprise Peluglass à vocation de logement social
- De permettre la préservation des commerces en zone Uc
- D'encadrer la constructibilité en zone Ua
- D'envisager une remise à plat complète du règlement afin de revoir notamment les règles de stationnement, d'aspect extérieur et de clôtures,...et ce notamment en concertation avec les services instructeurs
- De mettre à jour les annexes sanitaires avec le plan du réseau d'assainissement et le zonage d'assainissement.

Afin de prendre en compte l'ensemble de ces points, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU et notamment sur les zones Ua, Ub, Uc, Ud, A et N
- le plan de zonage avec : la création d'un secteur Uac soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'identification des secteurs soumis à OAP.
- le document des orientations d'aménagement et de programmation qui a été créé et qui concerne deux secteurs situés avenue des deux châteaux.
- Les annexes sanitaires avec la mise à jour des informations contenues dans ce document

Le dossier de modification du PLU comporte donc les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de la modification (présent document),
- le PADD,
- le règlement modifié,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le plan de zonage modifié.
- Le complément aux annexes sanitaires

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Pour rendre le PLU compatible avec les lois Grenelle et la Loi ALUR, il est nécessaire d'apporter les compléments suivants au rapport de présentation :

- l'analyse des communications numériques,
- l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années
- l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités,
- l'analyse de la biodiversité et des continuités écologiques
- l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

2.1 La couverture numérique du territoire communal

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Guermantes. Ces données, fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL		
Technologie	Dispo.	Prévu le
ADSL	✓	-
ReADSL	✓	-
ADSL2+	✓	-

Les centraux téléphoniques desservant Guermantes

Les NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

NRA situés dans Lagny sur Marne

Code	Nom	Nombre de lignes	Dégroupage
LAG77	LAGNY SUR MARNE	23000	4 opérateurs

Le central téléphonique LAG77 de la commune est équipé à Guermantes pour :

- l'ADSL,
- le ReADSL (Reach Extended ADSL2, technique d'accès haut débit permettant d'accroître, en termes de longueur de ligne de cuivre, la portée de l'ADSL),
- l'ADSL2+,
- VDSL2

L'ADSL 2+ est l'évolution de la technique ADSL, elle exploite plus de fréquences porteuses pour les données, cela se traduit par une augmentation du débit maximal possible.

➤ L'ADSL est disponible sur l'ensemble de la commune excepté dans les hameaux.

La commune de Guermantes bénéficie des antennes des opérateurs Orange, SFR, Free et Bouygues implantées au sein de Lagny sur Marne.

Fibre optique et satellite

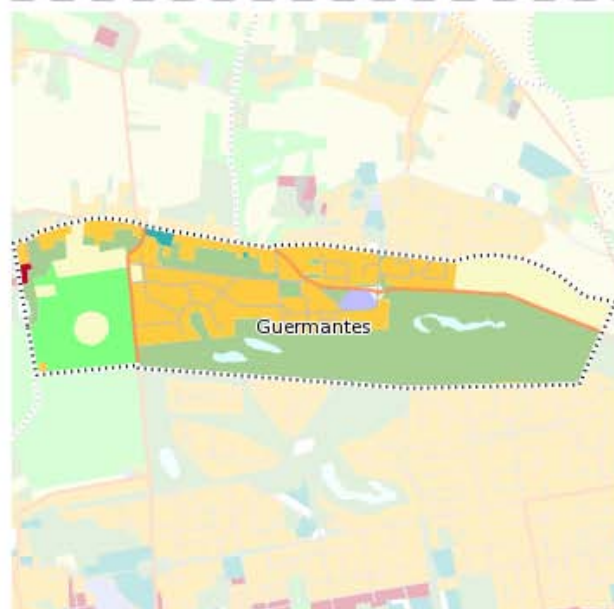
Aucun fournisseur d'accès ne propose l'Internet haut-débit via la fibre optique, le câble ou le WiMax dans la commune de Guermantes.

Depuis le 24 septembre 2013, Marne et Gondoire fait partie de Seine-et-Marne numérique, syndicat mixte créé en janvier 2013 à l'initiative du Département.

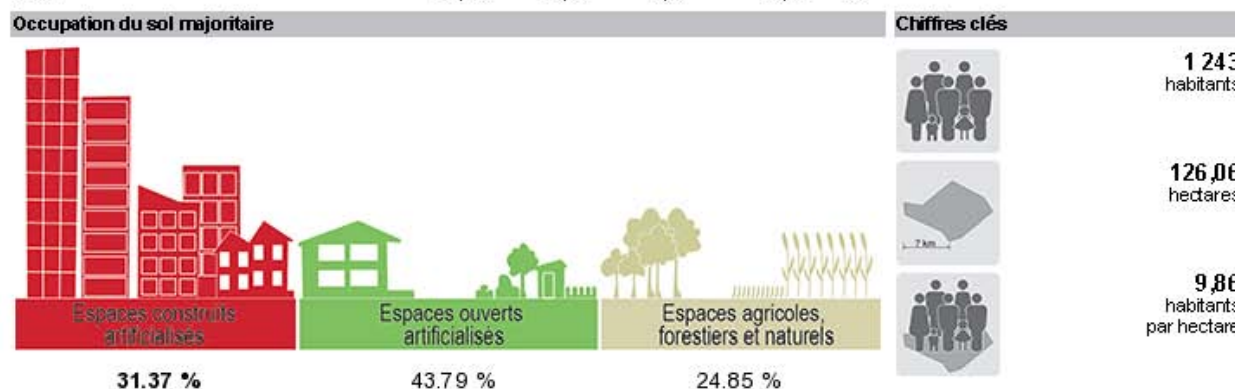
La commune de Guermantes est directement touchée par cette initiative car faisant partie de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012

Guermantes 77221



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1 Forêts	14,19	0,00	0,00	14,19	0,00	
2 Milieux semi-naturels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3 Espaces agricoles	14,98	0,00	0,00	14,98	0,00	
4 Eau	2,15	0,00	0,00	2,15	0,00	
Espaces agricoles, forestiers et naturels	31,32	0,00	0,00	31,32	0,00	
5 Espaces ouverts artificialisés	55,29	-0,11	0,01	55,20	-0,10	
Espaces ouverts artificialisés	55,29	-0,11	0,01	55,20	-0,10	
6 Habitat individuel	37,14	-0,01	0,11	37,24	0,10	Habitat individuel +0.1 ha
7 Habitat collectif	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00	
8 Activités	1,13	0,00	0,00	1,13	0,00	
9 Equipements	0,68	0,00	0,00	0,68	0,00	
10 Transports	0,21	0,00	0,00	0,21	0,00	
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Espaces construits artificialisés	39,44	-0,01	0,11	39,54	0,10	
Total	126,06	-0,13	0,13	126,06	0	



Sources :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

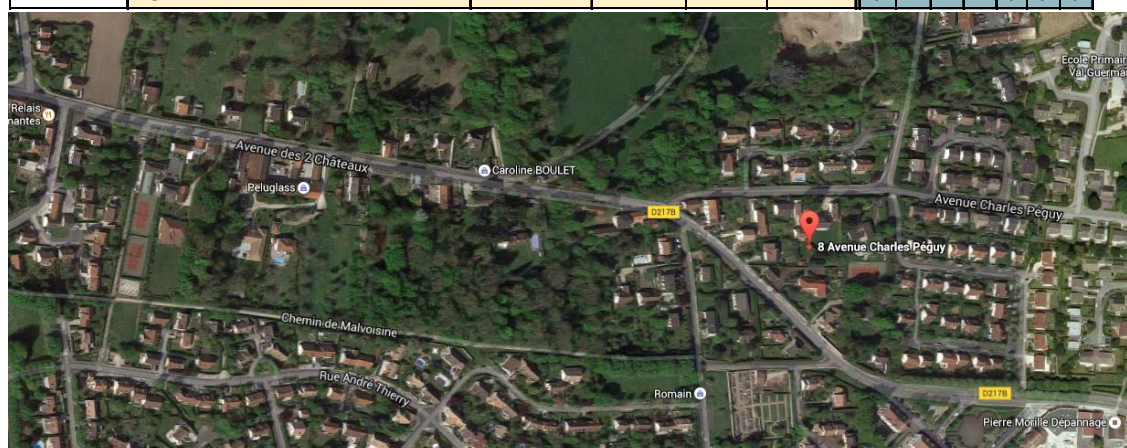
2.2 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

D'après le référentiel territorial de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU), la consommation d'espace entre 1999 et 2012 sur la commune de Guermantes est nulle.

D'après les données de la CAMG (observatoire PLH), 8 logements ont été réalisés depuis 2012 sur la commune, avenue des deux châteaux et avenue Charles Peguy.

	Eléments identifiés dans le PLH					logts livrés						
code CAMG	Projets identifiés	Maitrise d'ouvrage	bailleur social	Nb de logements	dont LLS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PC 11/04	75 avenue des 2 châteaux - AH0002			1				1				
PC 12/07	10 avenue des 2 châteaux - AD0026			1					1			
PC 11/04	8 avenue Charles Peguy - AH0007 (permis groupé terrain de 2570m²)			6			2	1	3			

	TOTAL					0	2	2	4	0	0	0
--	--------------	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------



Ces

trois programmes se situent à l'intérieur des espaces d'habitat définis au MOS 2012 et ne constituent donc pas de consommation d'espace naturel ou agricole.

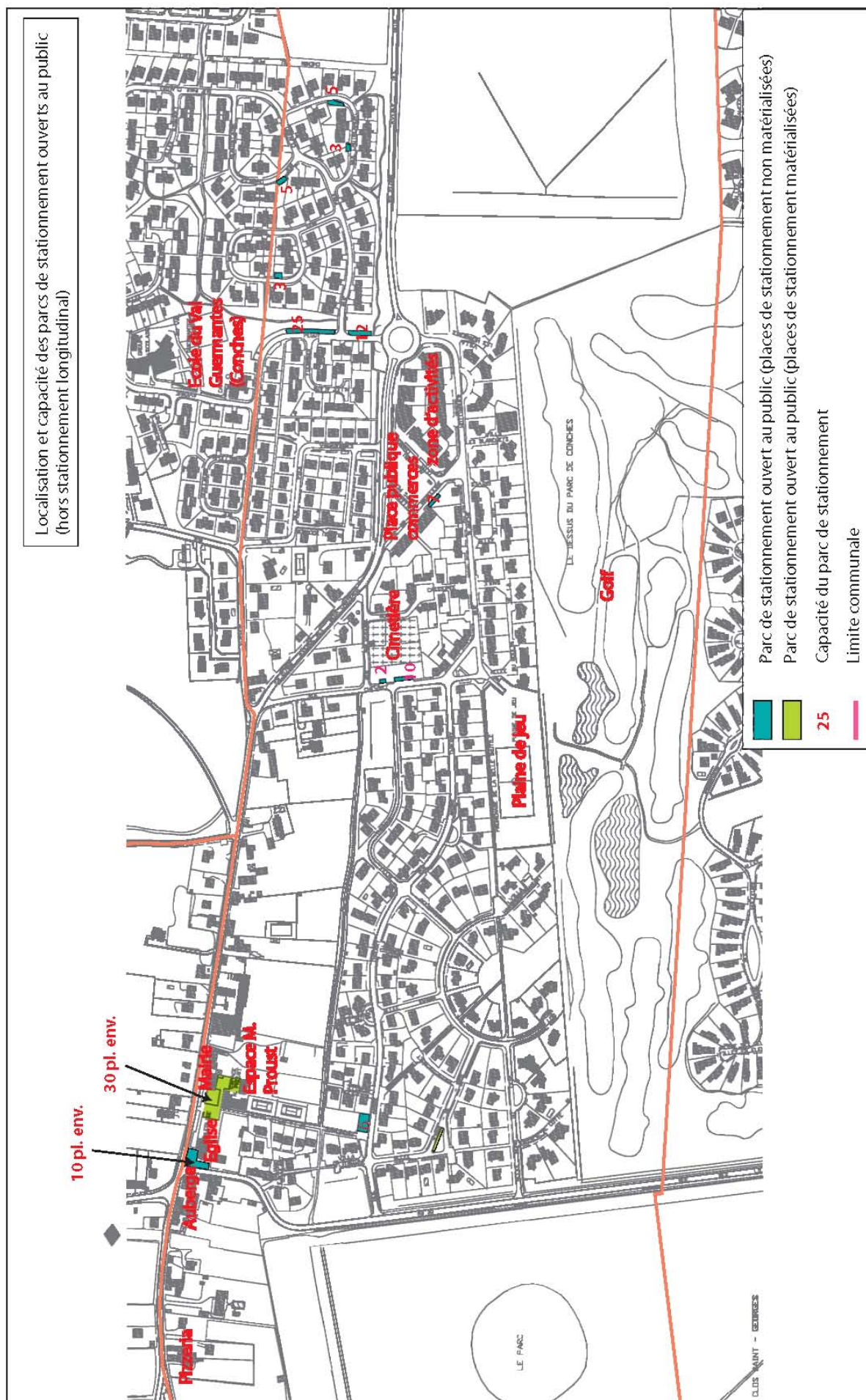
Bilan de la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015

	Surface consommée (ha)
Entre 1999 et 2008	0
Entre 2008 et 2012	0
Entre 2012 et 2015 ¹	0

Source : IAU Référentiel Territorial et données PLH CAMG

Aucune consommation d'espace n'a donc été opérée sur la commune de Guermantes depuis 1999. Pour rappel, depuis le 21 décembre 2012 la destination des espaces naturels et agricoles de la commune est préservée par le PPEANP. Les espaces agricoles sont également compris dans le PRIF Brosse et Gondoire.

¹ D'après bilan PLH de la CAMG.



2.3 Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

On recense 12 parcs de stationnement automobile sur la commune de Guermantes.

Il est possible de distinguer deux types de parkings. Ceux situés près des infrastructures de services du type mairie, église, commerces et ceux implantés en zone pavillonnaire (places visiteurs).

La plupart des parcs de stationnement recensés peuvent faire l'objet d'une mutualisation.

En effet, comme le montre la carte ci-contre, ils sont situés en plein cœur du village, à proximité d'équipements, de commerces et/ou d'activités, ainsi que des habitations.

De plus, ils restent accessibles à toute heure, permettant ainsi leur utilisation en soirée ou le week-end en parking d'appoint pour desservir les quartiers d'habitat limitrophes.

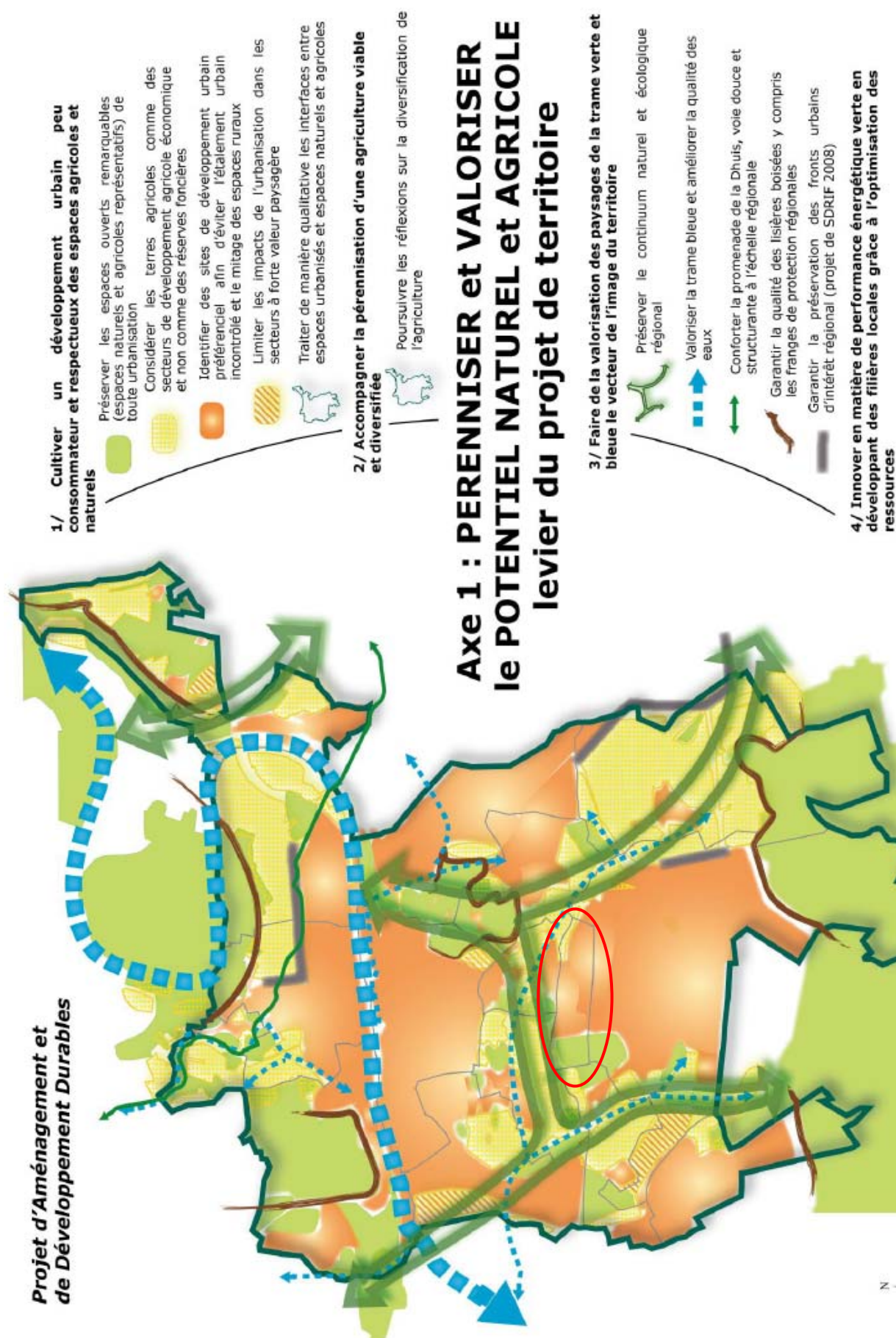
Seuls les parcs de stationnement situés en zone pavillonnaire, au sein du Val Guermantes à l'Ouest du village ne peuvent pas réellement être mutualisés du fait de leur éloignement des zones d'équipements, de commerce ou de service.

En termes de stationnement, un point noir est identifié sur la commune au droit de la pizzeria. Un stationnement anarchique sur l'espace public est constaté aux heures d'ouvertures de cet établissement. Pour y remédier, la commune a prévu dans son PLU approuvé un emplacement réservé afin de créer un parc de stationnement public dans ce secteur. La création de ce parking permettra aussi de venir en relais du réseau de circulations douces de la vallée de la Gondoire aménagé par la CAMG.

Au sujet du stationnement des cycles, il existe trois parcs de stationnement d'une capacité de 4 cycles environ sur le village : devant la mairie, devant la salle des fêtes et au niveau de la zone de commerces.

Au sujet des véhicules électriques, la CAMG est porteur d'un projet qui visera la mise en place de deux bornes électriques de rechargement et d'une place d'autopartage sur la commune.

2.4 Analyse de la biodiversité et des continuités écologiques



- SCoT Marne, Brosse et Gondoire - Janvier 2013

Extrait de la carte n° 2 du DOO du SCOT



Source photo aérienne : Marne et Gondoire, 2011

Des trames verte et bleue restaurées	
	Protection forte
	Protection adaptée
	Principe de franchissement à prévoir
	Trame bleue à renforcer
	Continuités arborées à maintenir ou à créer
	Trame verte urbaine principale à maintenir ou à créer

Citadia - SCOT Marne, Brosse et Gondoire - DOO - Mars 2012

Schéma de Cohérence Territoriale Marne, Brosse et Gondoire

La carte de la page précédente illustre le premier axe du projet d'aménagement et de développement durables du SCOT Marne, Brosse et Gondoire, à savoir « pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire ».

Le territoire communal de Guermentes est cerclé en rouge sur la carte.

On observe ainsi sur le PADD une continuité écologique d'ordre régional à préserver au Nord-Ouest du territoire communal. Le SCOT, ayant fait une analyse globale des continuités écologiques sur la CAMG, n'a pas identifié de continuités arborées ou trame verte d'enjeu majeur, à l'échelle du projet de territoire. Cependant, le SCOT précise que c'est à la commune de vérifier si des trames vertes de plus petite échelle ou des continuités arborées existent et sont à préserver sur son territoire.

Ainsi, les parties Ouest et Sud de la commune sont concernées par une protection adaptée. Il s'agit du parc boisé du château de Guermentes et du golf **qui constituent les principaux espaces de biodiversité à l'échelle communale**. En effet, hormis ces espaces naturels et un espace agricole de taille réduite au Nord-Est de la commune, la totalité du territoire est identifiée comme espace urbanisé à optimiser par le SCOT.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Deux cartes sont présentées sur les pages suivantes, il s'agit de :

- la carte des composantes de la trame verte et bleue
- la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue

De la même manière que dans le SCOT, le SRCE identifie sur la partie Ouest du territoire un boisement à préserver, ainsi qu'une continuité écologique traversant ce boisement selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est.

Cette continuité est caractérisée par le SRCE comme corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité. Il est également mentionné un point de fragilité à ce corridor arboré, à savoir des passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation.

Sur la carte des objectifs, ce corridor fait partie des corridors de la sous-trame arborée à restaurer.

De plus, on observe au Sud du territoire la présence de plans d'eau et de cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer.

Aucun réservoir de biodiversité ou milieu humide à préserver n'est identifié sur Guermantes par le SRCE, toutefois, la carte des milieux humides de la DRIEE indique qu'une partie du golf en est en classe 3, soit potentiellement humide.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

 Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

 Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

 Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

 Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

 Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

 Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

 Cours d'eau et canaux fonctionnels

 Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

 Cours d'eau intermittents fonctionnels

 Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

 Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

 Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

 Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

 Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

 Routes présentant des risques de collisions avec la faune

 Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

 Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

 Passages prolongés en cultures

 Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

 Coupures boisées

 Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

 Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

 Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

OCCUPATION DU SOL

 Boisements

 Formations herbacées

 Cultures

 Plans d'eau et bassins

 Carrières, ISD et terrains nus

 Tissu urbain

Infrastructures de transport

 Infrastructures routières majeures

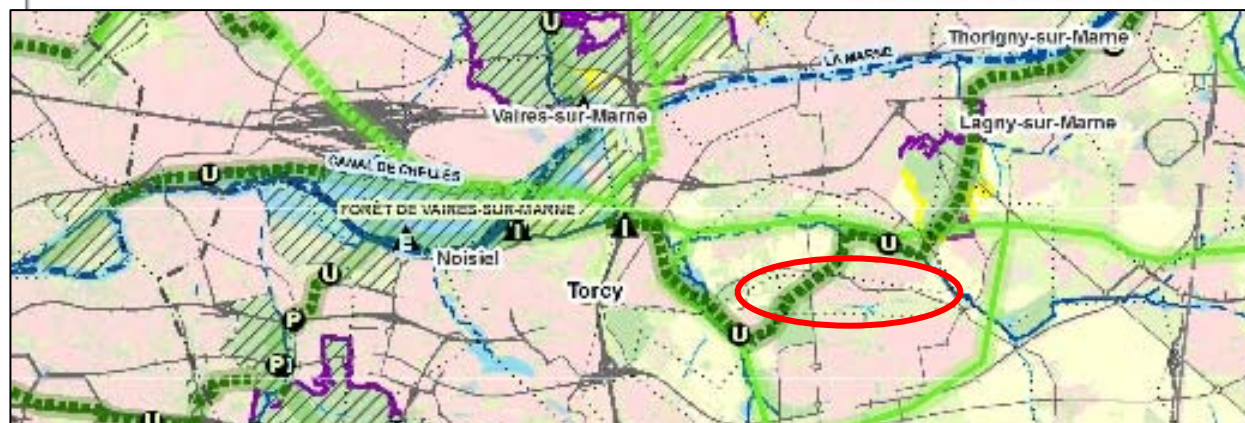
 Infrastructures ferroviaires majeures

 Infrastructures routières importantes

 Infrastructures ferroviaires importantes

 Infrastructures routières de 2e ordre

 Infrastructures ferroviaires de 2e ordre



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors de la sous-trame herbacée
- Corridors alluviaux
-  Fleuves et rivières
-  Canaux

Principaux corridors à restaurer

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors des milieux calcaires
- Corridors alluviaux en contexte urbain
-  Fleuves et rivières
-  Canaux

Réseau hydrographique

-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

-  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
-  Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

-  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
-  Principaux obstacles
-  Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

-  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
-  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
-  Obstacles sur les cours d'eau
-  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
-  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

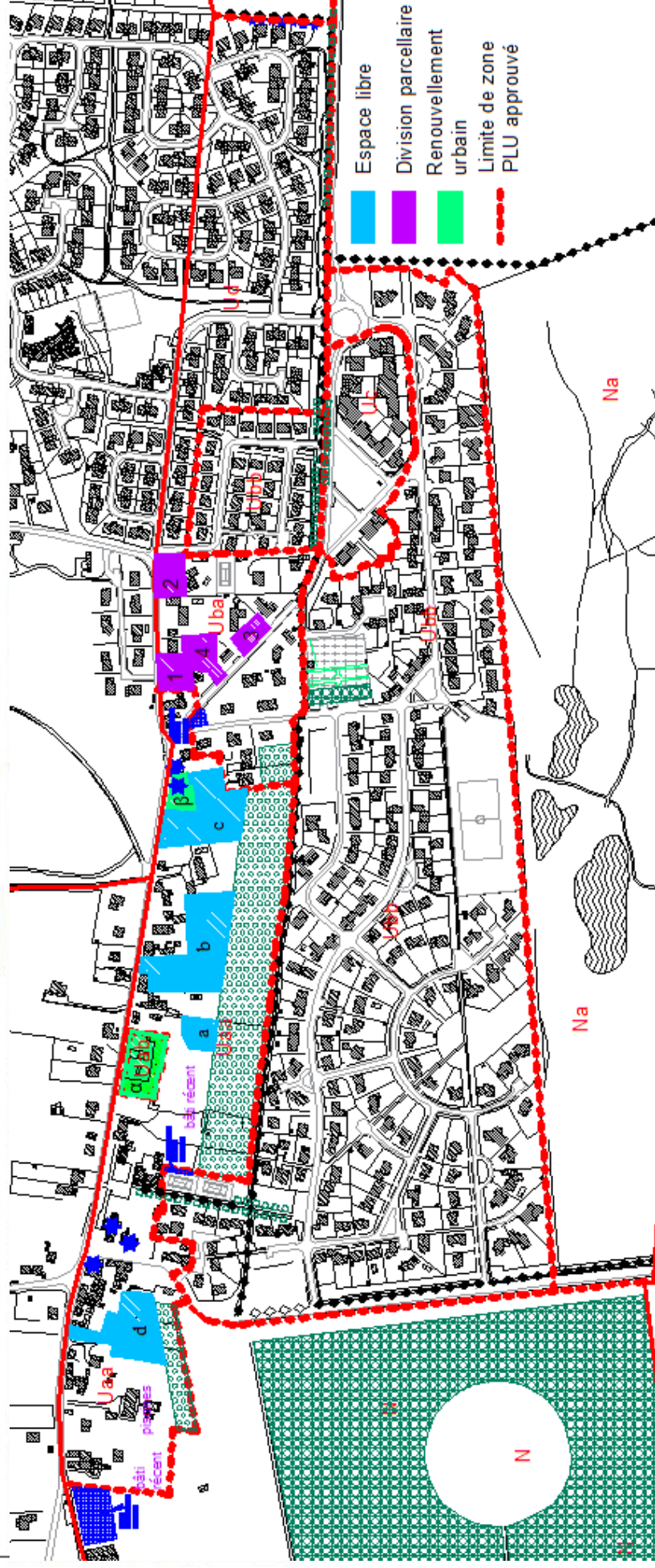
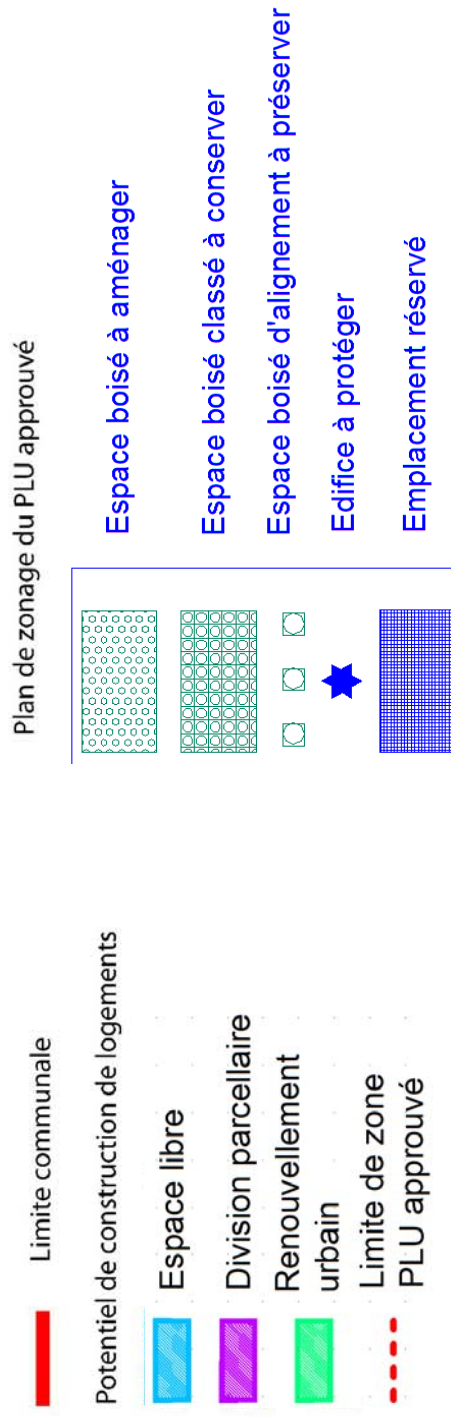
-  Réservoirs de biodiversité
-  Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

-  Secteurs de concentration de mares et mouillères
-  Mosaïques agricoles
-  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis - Guermentes



2.5 Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été réalisée en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.

Le plan de la page ci-contre montre le potentiel de densification des espaces bâtis de la commune.

Sont reportées sur le plan les informations du plan de zonage du PLU approuvé, et notamment les éléments impliquant une protection (EBC, espaces boisés, patrimoine,...) ou encore les emplacements réservés, impliquant une inconstructibilité pour l'habitat. Ces espaces n'ont donc pas été retenus en tant que potentiel de densification.

Par ailleurs, des informations écrites sont portées en violet directement sur le plan telles que : « piscines » ou bâti récent » indiquant des contraintes limitant la constructibilité des secteurs concernés.

Les secteurs retenus comme potentiel de densification sont classés en trois catégories, espace libre, division parcellaire et renouvellement urbain. Le potentiel de création de logements retenu pour chaque type d'espace est précisé dans les tableaux ci-dessous.

Potentiel de densification sur les espaces libres

Espace libre			
N° de secteur	Surface (m ²)	densité	Nb de logements réalisables
a	950	10	1
b	5385	20	11
c (OAP)	4060	20	8
d	5295	15	8
Total			28

Au sein du tissu bâti, quatre espaces libres sont repérables (localisés en bleu sur le plan). Ce sont des espaces au sein desquels, compte-tenu du tissu environnant, du milieu et des contraintes d'urbanisation, l'on peut raisonnablement estimer que 28 logements individuels peuvent être construits. Une densité de 15 à 20 logements / ha est retenue, compte tenu du fait que l'article Ua 9 limite à 20 % l'emprise au sol au-delà d'une bande de 40 m le long de l'avenue des deux châteaux.

En ce qui concerne le potentiel par division parcellaire (en violet sur le plan), 4 parcelles ont été identifiées, permettant d'estimer que 4 logements individuels pourraient y être construits. A noter, la présence de piscines sur certaines de ces vastes parcelles a été prise en compte puisqu'aucun potentiel n'a été comptabilisé dans ce cas.

Il n'a pas été comptabilisé de potentiel de densification au sein du secteur Ubb et de la zone Ud car le règlement du PLU approuvé n'y autorise que les extensions des constructions existantes.

Division parcellaire	
N° de secteur	Nb de logements réalisables
1	1
2	1
3	1
4	1
Total	4

Enfin, en ce qui concerne le renouvellement urbain, les bâtiments du 50 avenue des deux châteaux ainsi qu'une propriété sise au 74 avenue des deux châteaux ont été identifiés comme potentiel de reconversion à vocation de logements à moyen long terme. Des orientations d'aménagement et de programmation sont d'ailleurs définies en ce sens dans le cadre de la présente modification du PLU.

Renouvellement urbain			
N° de secteur		Surface de plancher (m²)	Estimation du nombre de logements constructibles
α	50 av des 2 châteaux	2060	30
β	74 av des 2 châteaux	1054	17
Total			47

Un potentiel de 47 logements en renouvellement urbain (reconversion ou division de bâti existant) est ainsi repéré.

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PADD

Suite à une réunion avec les services de la DDT en mairie de Guermantes le 20/03/2015, il a été convenu que l'élément essentiel pour rester dans le cadre d'une modification du PLU est de rester dans les objectifs prévus dans le PADD du PLU approuvé, et notamment de ne pas dépasser fortement l'objectif démographique affiché, à savoir 1400 habitants.

Ainsi, selon la DDT, il est possible d'apporter des compléments ou modifications mineures au PADD dans le cadre d'une modification de PLU, sous réserve de ne pas remettre en cause les orientations fondamentales du plan.

2.1 Estimation du niveau de population suite à la programmation du PLU

Calcul du point mort

	1999-2012	2013-2020
Evolution des logements inoccupés (1)	7	-7
Taille moyenne des ménages	3,3-2,7	2,5
Desserrement (3)	96	36
Seuil de stabilité (4)	103	29

Évolution du nombre de logements par catégorie								
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2020*
Ensemble	60	130	160	339	433	451	460	
Résidences principales	50	80	145	320	420	437	440	
Residences secondaires et logements occasionnels	4	8	11	4	6	6	3	3
Logements vacants	6	42	4	15	7	8	17	10
* hypothèse retenue pour le calcul du point mort								

En prenant pour hypothèse une baisse de la vacance évaluée à 7 logements (sur 17 recensés par l'INSEE en 2012), ainsi qu'une taille des ménages de 2,5 personnes en 2020 (contre 2,7 aujourd'hui, on peut estimer que le seuil de stabilité sur la commune est d'environ 29 logements (soit le nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population).

Objectif démographique en 2020

La programmation du PLU dans le cadre de la présente modification repose sur :

- Les secteurs soumis à OAP : potentiel maximal de création de 55 logements au total
- Le potentiel de densification en diffus (hors OAP), auquel on applique un taux de rétention de 50 %, ces opérations n'étant pas toutes susceptibles d'être réalisées à l'horizon 2020 : 12 logements

Calcul du niveau de population en 2020

	Référence	Programmation modification 3 du PLU
	2012	2020
Nombre total de logements nouveaux 2012-2020		75
Nombre de logements programmés (50 et 74 av des 2 châteaux - maximum réalisable)		55
Densification (avec un taux de rétention de 50 %)		12
Nombre de logements réalisés 2012-2015 (source observatoire PLH)		8
Parc de RP à terme	440	515
Logements locatifs sociaux (100 % sur 50 av. des 2 châteaux - 50 % sur le 74 av. des 2 châteaux)	0	43
Taux de LLS dans la programmation		57%
Taux de LLS sur la commune	0,0%	8,3%

	Années	Habitants	Variation	Taux d'accroiss. annuel moyen
Evolution 1968 - 2014	1968	169		
	1975	243	74	5,32%
	1982	489	246	10,51%
	1990	1128	639	11,01%
	1999	1392	264	2,36%
	2012	1191	-201	-1,19%
Programmation PLU	2020	1306	115	1,16%

Compte-tenu de la programmation découlant de la modification du PLU et du nombre de logements déjà construits (8), 75 logements nouveaux sont réalisés entre 2012 et 2020.

En tenant compte du point mort de 29 logements, 46 logements assurent une croissance démographique, amenant 115 personnes supplémentaires sur la commune et portant ainsi le niveau de population communale **à 1300 habitants environ à l'horizon 2020.**

Cet objectif démographique reste donc cohérent avec celui du PADD, qui se situe autour de 1400 habitants.

2.2 Mise en compatibilité du PLU avec les lois Grenelle et ALUR

Afin de mettre le PLU de Guermantes en compatibilité avec les lois Grenelle et ALUR, le PADD a été amendé sur les points suivants :

- orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- développement des communications numériques,
- objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.1.1 Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le PADD, dans sa partie 3.1 sur la protection du patrimoine végétal, a été complété par un chapitre sur la préservation des continuités écologiques, conformément aux lois Grenelle. Il est notamment indiqué que les différents éléments protégés dans le PADD du PLU approuvé en 2004, à savoir le parc boisé du château, les boisements existant dans le village, les alignements d'arbres et les vergers, participent de la trame verte communale. Or la préservation de cette trame verte, ainsi que la préservation de la trame bleue (plans d'eau, cours d'eau) permettra par ailleurs la préservation des continuités écologiques à l'échelle locale et régionale, telles que nous les avons identifiées dans le chapitre précédent correspondant aux compléments du rapport de présentation du PLU.

2.2.2 Développement des communications numériques

Le chapitre sur le développement économique du PADD (chapitre 2.2) a été complété au sujet des communications numériques, conformément aux lois Grenelle. Il est indiqué qu'« en appui notamment au développement économique sur la commune, mais aussi en vue de la présence d'un bon niveau d'équipements pour ses habitants, la commune entend permettre le développement des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle adhère par le biais de Marne et Gondoire au syndicat Seine et Marne Numérique qui vise à l'aménagement numérique du territoire seine et marnais. »

2.2.3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le chapitre 2 intitulé « un développement en confortation urbaine » a été complété par une conclusion sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux lois Grenelle.

Il s'agit d'indiquer que le PLU a pour objectif de préserver les espaces naturels urbains et péri-urbains, en ne prévoyant pas d'extension de l'urbanisation pour atteindre son objectif de 1400 habitants environ à l'horizon du PLU.

Pour rappel, cet objectif correspondait à l'origine du PLU à une stabilisation de la population autour de 1400 habitants (population de 1999). Cependant, la commune a connu une

décroissance démographique depuis 1999, puisqu'elle compte, en 2012, 1191 habitants. Ainsi le PADD précise désormais que la commune entend retrouver son niveau de population de 1999, à savoir 1400 habitants environ, **mais ce chiffre correspondant à l'objectif démographique communal n'a pas changé.**

De plus, il est indiqué que pour remplir cet objectif, la commune s'oriente vers une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant et qu'en conséquence, **aucune extension du tissu urbain n'est envisagée.**

2.2.4 Mise en cohérence du PADD avec le règlement

En outre, le PADD a été amendé afin de le mettre en cohérence avec le règlement, en vue de prévoir la reconversion de la ferme à vocation d'accueil des personnes âgées, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'artisanat (page 11 du PADD). Cela entre toujours dans le cadre de la modification, **puisque l'esprit du PADD est respecté, à savoir la reconversion de la ferme. On ne remet pas en cause les orientations fondamentales du plan.**

3. JUSTIFICATIONS DE L'AJOUT D'UNE PIECE COMPLEMENTAIRE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Loi Engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle, a rendu obligatoire la pièce des orientations d'aménagement et en a précisé le contenu.

Parallèlement, la commune souhaite permettre à moyen long terme la reconversion de l'entreprise Peluglass (50 avenue des deux châteaux), et encadrer la division d'une propriété située au 74 avenue des deux châteaux.

Pour ce faire, ces deux secteurs ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont ainsi été réalisées afin de définir une programmation de logements sur les deux sites concernés ainsi que des prescriptions visant à la préservation des caractéristiques du bâti et à la qualité des paysages et du fonctionnement urbain.

Elles ont notamment pour conséquence de favoriser la diversification du parc de logements sur la commune, en prévoyant à terme la réalisation de 100 % de logements sociaux sur le secteur sis au 50 avenue des deux châteaux et 50 % sur l'autre propriété. Cette distinction s'explique par la situation plus centrale du premier projet, situé à proximité des équipements de la commune. Le second projet se situe davantage au sein d'un tissu pavillonnaire.

Les OAP visent également le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis, en permettant de créer des logements au sein du tissu existant.

Enfin, la programmation retenue dans les OAP permet de répondre aux besoins en petits logements de la commune puisqu'il est imposé que la totalité des logements soient de type T2 et T3.

L'objectif est aussi de garantir l'optimisation du foncier en imposant un nombre minimal de logements à réaliser, tout en préservant le site et en restant cohérent avec l'objectif démographique communal (définition d'une fourchette de logements réalisables sur chaque opération).

Les OAP définies sont donc en totale cohérence avec les documents supracommunaux, notamment le SCOT et le PLH.

4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont présentées et justifiées ci-après les modifications de règlement et de zonage par rapport au PLU approuvé.

4.1 Prise en compte de la Loi ALUR et de la réforme de la surface de plancher

Conformément à la loi ALUR, la mention des articles 5 et 14 a été supprimée.

Conformément à la réforme de la surface de plancher, adoptée par ordonnance du 16 novembre 2011, la notion de SHON (surface hors œuvre nette) ou de SHOB dans le règlement a été remplacée par celle de surface de plancher. La définition de la surface de plancher a été ajoutée en annexe du règlement.

NB : Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

4.2 Modifications apportées aux dispositions générales

Les définitions existantes ont été reportées en annexe et ont été amplement complétées afin de faciliter l'instruction du règlement.

Une règle sur la performance énergétique des bâtiments a été ajoutée :

« Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU. » Il s'agit de favoriser l'implantation de ces dispositifs.

Une règle sur les lotissements et les permis valant division foncière a également été ajoutée afin de clarifier l'application des règles dans ces cas : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. ».

4.3 Modifications communes à plusieurs zones

Article 2 des zones Ua, Ub et Uc

Afin de favoriser la diversification du parc de logements sur la commune, une part de logements sociaux est imposée pour les constructions à usage d'habitation de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher. Cette part de logements sociaux est de :

En Uaa 25%

En Uab 100 %

En Uac : 50 %

En Ub : 25 %

Pour les secteurs Uab et Uac, le règlement est en cohérence avec les OAP. Pour le secteur Uaa, la zone Ub et la zone Uc, le règlement permet la diversification du parc en imposant une part de logements sociaux sur toutes les opérations de plus de 12 logements qui pourraient voir le jour sur la commune.

En zones Ua et Ub :

- Suppression de la phrase difficilement compréhensible sur les salles de spectacle ; ajout des équipements nécessaires à un service public dans les destinations autorisées (correction d'erreur matérielle).
- Suppression de la condition de surface pour les activités économiques, inutile compte-tenu du tissu existant et pour favoriser la mixité fonctionnelle.

Articles 3 des zones Ua, Ub et Uc

Nouveau règlement :

« CAS DES TERRAINS DESSERVIS PAR UN ACCÈS (voir définitions en annexe)

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 4 m
- L'accès ne pourra desservir qu'un seul logement.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 5,5 m minimum. »

Cet article a été clarifié et repensé afin de garantir un mode de desserte optimal et la qualité du fonctionnement urbain sur le village. Ainsi la largeur minimale des accès passe de 3,5 m à 4 m, et ceux-ci ne peuvent desservir qu'un logement.

Au-delà, on est dans le cas d'une voie, dont la largeur devra être de 5,5 m minimum.

Le règlement de l'article 3 a été harmonisé, il s'applique désormais à toutes les zones urbaines.

Articles 4 (dans toutes les zones)

Cet article a été modifié afin de tenir compte des évolutions en matière de gestion des eaux usées et pluviales (infiltration) et de se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

En outre, une règle sur les réseaux téléphoniques et électriques a été ajoutée afin d'imposer que ceux-ci soient réalisés en souterrain pour favoriser la qualité paysagère du village.

De même une règle a été édictée sur le stockage des déchets afin de prévoir au sein des constructions comprenant plusieurs logements des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés en vue de favoriser le développement durable.

Article 10 des zones Ua, Ub, Ud

Les superstructures et non plus seulement les cheminées sont exclues de la définition de la hauteur au faîtage pour plus de souplesse et de clarté à l'instruction.

De plus, une hauteur maximale est définie à l'acrotère pour prendre en compte le cas des toitures terrasse, cette hauteur est limitée à : 8 m en Ua, Ub et Ud. Cette hauteur à l'acrotère était déjà définie pour la zone Uc dans le PLU approuvé.

Il s'agit ainsi de rester sur une hauteur de constructions homogène et de faire en sorte que les volumes des constructions en toiture terrasse, plus massifs qu'une toiture à pente ne soit pas susceptibles d'impacter de manière importante la qualité du paysage bâti du village.

Dans la zone Ud, aucune hauteur maximale n'était définie jusqu'alors pour les constructions. Cette hauteur est donc désormais précisée, en cohérence avec la hauteur du bâti existant.

Article 11 des zones Ua, Ub et Uc

NB : les dispositions de l'article 11 de la zone Ud n'ont pas été modifiées car celle-ci doit conserver une harmonie et une cohérence architecturale stricte selon les dispositions contenues dans le PADD du PLU approuvé.

- **Qualité environnementale des constructions**

Des dispositions ont été ajoutées aux articles 11 des zones Ua, Ub et Uc afin de favoriser les constructions justifiant d'une qualité environnementale visant des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.

Dans le même ordre d'idée, les toitures terrasse sont désormais autorisées, mais sous condition d'être végétalisées.

Dans toutes les zones urbaines du PLU, les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Ceci afin d'intégrer au mieux ces dispositifs dans le paysage bâti et de limiter les nuisances pour le voisinage.

- **Suppression des règles sur les clôtures en limites séparatives**

Afin de laisser plus de souplesses aux usagers, les dispositions concernant les clôtures en limites séparatives ont été supprimées du règlement. Ces clôtures sont en effet peu visibles des espaces publics et impactent donc peu la qualité paysagère du village. De plus la hauteur de ces clôtures est régie par le code civil.

Article 12 : zones Ua, Ub, Uc et Ud

Les conditions d'application de cet article ont été précisées afin de simplifier l'instruction et de limiter les problèmes de stationnement anarchique liés à l'insuffisance de places de stationnement sur le terrain propres aux opérations, notamment dans le cadre de la densification.

Ainsi, les normes de stationnement sont applicables : « pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. »

Par ailleurs, chaque emplacement doit présenter une surface minimale de 12,5 m².

En termes de normes : en zones Ua, Ub et Ud, le nombre de places pour les habitations individuelles est toujours égal à deux, mais ces emplacements doivent être couverts et situés à l'intérieur de la construction ou contigus à celle-ci.

Pour les habitations collectives, il est précisé dans les zones concernées, un emplacement par tranche **entamée** de 60 m² de surface de plancher pour plus de clarté à l'instruction.

Conformément à la loi, le nombre de places pour le logement social est égal à un. Il est nécessaire qu'un nombre de places de stationnement soit réalisé pour ce type de logements puisqu'il n'existe pas d'alternative suffisante à l'automobile sur le village pour le déplacement de ses habitants.

Activités : conformément au PDUIF, des modifications ont été apportées au règlement des zones urbaines sur le stationnement : 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

De plus, ont également été ajoutées des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos et de locaux poussettes pour les immeubles d'habitation et d'activités.

4.4 Modifications spécifiques à la zone Ua

Le projet de modification comporte tout d'abord la création **au plan de zonage** d'un secteur Uac sur la propriété sise au 74 avenue des deux châteaux, soumise au respect d'OAP et à la production de 50 % de logements sociaux.

Sur le plan de zonage, les secteurs Uab et Uac, sont identifiés comme secteurs soumis à OAP.

Règlement

Articles 1 et 2

L'obligation du respect des OAP et d'une programmation respective de 100 % et 50 % de logements sociaux est ajoutée concernant les secteurs Uab et Uac.

Article 6

Dans l'ancien règlement : « En dehors de la zone de non constructibilité, les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait. »

Afin de garantir la qualité du cadre bâti ancien le long de l'axe patrimonial majeur qu'est l'avenue des deux châteaux, l'alignement par un bâtiment ou par un mur de clôture plein est désormais imposé pour les constructions de premier rang situées le long de cet axe.

Pour les autres constructions, la règle initiale est maintenue dans le sens où les constructions de second rang peuvent toujours être édifiées sur toute la profondeur du terrain. La modification de cet article ne remet donc aucunement en cause le potentiel de densification de cette zone.

Dans les secteurs Uab et Uac, l'implantation des constructions est soumise aux dispositions contenues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 13

Afin de favoriser la qualité environnementale et l'infiltration des eaux de pluie en zone Ua, un coefficient d'emprise au sol végétal de 60 % est imposé au-delà de la bande de 40 mètres de l'avenue des deux châteaux.

Cela reste cohérent avec l'emprise au sol autorisée dans le PLU approuvé qui reste fixée comme suit : « Dans une bande de 40 m depuis l'avenue de Deux Châteaux, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Au-delà de 40 m depuis l'avenue de Deux Châteaux, l'emprise au sol est limitée à 20%. »

Afin de ne pas réduire le potentiel de densification offert par le PLU par le biais de cette modification, il a été décidé d'imposer un CES végétal de 60 % uniquement au-delà de la bande de 40 mètres de l'avenue des deux châteaux, ce qui reste cohérent avec l'emprise au sol. Cela permettra le maintien de la possibilité de densification du front bâti.

4.5 Modifications spécifiques à la zone Ub

Article 7

Rédaction antérieure : « Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives, soit sur au plus une limite séparative aboutissant aux voies. »

Nouvelle rédaction : « Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte. Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un recul de 2 m sauf s'il s'agit de clore une partie couverte existante du bâtiment initial. Toutefois, face à une baie, la distance doit être d'au moins 4 m. »

La rédaction a été calquée sur celle de la zone Ud. Sur le fond, cela revient au même sauf qu'en cas de baie on impose un recul de 4 m et sans baie à 2 m, contre 3 m dans tous les cas auparavant en Ub. On est ainsi plus souple en cas de mur aveugle, mais légèrement plus contraignant en présence de baies, afin de préserver l'intimité.

Article 11

Afin de préserver la qualité du cadre bâti dans la zone Ub, l'article 11 impose désormais que « les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés ». De plus, dans un même objectif de favoriser la qualité urbaine, la hauteur totale de la clôture sur voie doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m, contre 2,20 auparavant.

En revanche, comme indiqué précédemment, ces dispositions ne s'appliquent désormais que sur voie et plus en limite séparative où il est laissé plus de souplesse.

Article 12

Des normes de stationnement sont désormais définies pour les habitations collectives, en cohérence avec les normes définies sur les autres zones, à savoir un emplacement par tranche entamée de 60 m².

4.6 Modifications spécifiques à la zone Uc

Articles 1 et 2 : le changement de destination des commerces, bureaux, services et des locaux artisanaux en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat est désormais interdit, afin de préserver ces activités de proximité sur le village.

De plus, les habitations sont désormais autorisées sans la condition d'être liées à une activité puisque celles-ci ont été parfois détachées. L'important est de maintenir les activités en rez-de-chaussée, ce qui est garanti par l'interdiction du changement de destination.

Articles 6 et 8 : afin de préserver la qualité du cadre bâti existant le long de la rue Blanche Hottinguer, il est désormais imposé qu'en cas de démolition-reconstruction, l'implantation de la nouvelle construction se fera à l'emplacement de la construction originelle.

Article 11 : comme indiqué précédemment, les règles sur les clôtures ne s'appliqueront désormais qu'aux clôtures sur voie.

En conséquence, ces règles ont été adaptées pour ne plus autoriser « le soubassement maçonné surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou de lisses rectilignes », afin de préserver la qualité du cadre bâti dans ce secteur du village.

De plus, dans un même objectif de favoriser la qualité urbaine, la hauteur totale de la clôture sur voie doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m, contre 2,20 auparavant.

Article 13 : afin de favoriser la qualité environnementale et l'infiltration des eaux de pluie en zone Uc, un coefficient d'emprise au sol végétal de 20 % est désormais imposé.

Cela reste cohérent avec l'emprise au sol autorisée dans le PLU approuvé qui reste fixée à 60 %.

4.7 Modifications spécifiques à la zone Ud

Cette zone n'a pas vocation à évoluer de manière importante par le biais de cette modification, puisque le PADD du PLU approuvé indique : « la très grande cohérence architecturale de l'ensemble, témoignage de l'urbanisme des années 1960-1970, doit être conservée. Les évolutions devront donc être mesurées et limitées aux adaptations ne remettant pas en cause le caractère architectural de ces constructions. »

C'est pourquoi les modifications apportées au règlement de cette zone sont très limitées.

Article 1 et 2 : il s'agit simplement d'autoriser les équipements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

En cela la modification rectifie « des oublis » puisqu'il paraît indispensable d'autoriser ces destinations.

De plus, l'article 2 prévoit aussi d'autoriser les bâtiments annexes d'une surface de plancher de moins de 5 m². Ces bâtiments de moins de 5 m² étaient visés à l'article 8 dans le PLU approuvé, et la modification apporte une correction à cette erreur matérielle puisque cette disposition doit apparaître plutôt à l'article 2.

L'article 4 a été mis à jour concernant les réseaux (voir modifications communes à plusieurs zones).

Article 8 : cet article n'est plus réglementé. Les précédentes dispositions ont été reportées aux articles 2 ou 9.

Article 9 : il est rappelé que les bâtiments annexes ne sont autorisés que sur une emprise au sol de 5 m².

Article 10 : dans la zone Ud, aucune hauteur maximale n'était définie jusqu'alors pour les constructions. Cette hauteur est donc désormais précisée, en cohérence avec la hauteur du bâti existant.

Article 11 : pour introduire une très légère souplesse, les clôtures pourront désormais être constituées d'un ensemble de lisses horizontales, *avec ou* sans soubassement, de hauteur inférieure à 1 m. Cette disposition ne pourra en effet qu'améliorer la qualité du cadre bâti, puisqu'on intègre la possibilité de soubassement en complément de lisses horizontales. D'autant que ce type de clôtures existe déjà dans la zone.

Article 13 :

La phrase « les terrasses ne peuvent être cernées de balustrades », qui n'a pas sa place à l'article 13 a été supprimée.

4.8 Modifications spécifiques à la zone A

Articles 1 et 2

Les constructions nécessaires à l'activité agricole sont désormais interdites.

En effet, le SCOT identifie au droit de la zone agricole présente sur la commune un cône de vue à préserver. L'édification de bâtiments agricoles n'est pas compatible avec la préservation de ce cône de vue, et c'est pourquoi aucune construction à l'exception de celles nécessaires aux services publics n'est autorisée sur cette zone (voir également le dernier chapitre du présent document sur la compatibilité avec les documents supracommunaux).

Rappelons que la zone agricole est très restreinte sur la commune de Guermantes, il n'est donc pas possible de maintenir une zone constructible pour les exploitations. Les bâtiments éventuellement nécessaires pourront être édifiés sur les espaces agricoles alentours, sur des communes présentant des zones agricoles plus vastes.

Article 11

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m, contre 2,20 auparavant. Il s'agit là de limiter l'impact paysager des clôtures en zone agricole.

4.9 Modifications spécifiques à la zone N

Afin de favoriser la reconversion de la ferme du château de Guermantes, située en zone N, la liste des vocations autorisées dans le cadre d'un changement de destination a été étendue aux résidences d'accueil de personnes âgées, aux commerces ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et l'artisanat.

Ces destinations restent compatibles avec la préservation du caractère patrimonial du site et à l'orientation fondamentale du PADD du PLU approuvé qui prévoit que « la ferme [...] pourra se diversifier **notamment vers l'économie rurale touristique**. »

En outre, les extensions des bâtiments existants ne sont autorisées que pour des raisons de sécurité et d'accessibilité, afin de permettre un accès adapté aux bâtiments dans le cadre de leur reconversion, mais tout en favorisant la préservation du patrimoine bâti et du caractère naturel de la zone.

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif sont désormais autorisées (correction d'erreur matérielle).

Les aires de stationnement non couvertes sont autorisées à condition d'être perméables, afin de se conformer aux dispositions du SCOT qui impose de limiter les surfaces imperméabilisées au sein des zones de protection adaptées.

Les articles 6 et 7 sont désormais règlementés conformément au code de l'urbanisme qui à ce jour impose que ces articles soient renseignés dans une zone où l'on autorise des constructions. En revanche, toute souplesse est laissée aux implantations.

Article 11 : « les aménagements ~~et extensions~~ doivent soit conserver l'aspect actuel du bâtiment soit être de facture contemporaine » : les extensions ne sont plus visées par cet article puisqu'elles ne sont autorisées que ponctuellement pour des dispositifs de sécurité ou d'accessibilité.

Le cimetière communal ainsi que l'espace boisé classé attenant sont reclassés en zone naturelle au plan de zonage afin de préserver cet espace patrimonial et paysager. Les équipements publics sont en tout état de cause autorisés en zone N.

5. JUSTIFICATIONS DES COMPLEMENTS APPORTES AUX ANNEXES SANITAIRES

Les annexes sanitaires ont été complétées afin de les mettre à jour concernant l'assainissement : la délibération communautaire d'approbation du zonage d'assainissement de la commune du 25 juin 2007 est ainsi portée en annexe du présent dossier, ainsi que le zonage d'assainissement et les plans des réseaux.

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU, que ce soit en termes de zonage, de règlement et la création d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs stratégiques, vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Elles n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement.

A l'inverse, la création d'OAP sur la reconversion d'une entreprise sise au 50 avenue des deux châteaux et sur la densification aux abords de la propriété du 74 avenue des deux châteaux vise une intégration optimale des projets dans leur environnement et la préservation du patrimoine bâti du village. Il s'agit également d'encadrer le nombre de logements qui sera réalisé, afin de ne pas accroître de manière trop importante les flux de véhicules sur le village, qui est peu desservi par les transports en commun. Pour autant, une optimisation du foncier est recherchée, avec des densités assez importantes (20 logements /ha).

De plus, les modifications apportées au règlement ont pour objectif une meilleure prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

En effet, les modifications apportées ont pour objectif la préservation de la qualité urbaine et des caractéristiques architecturales du village.

Elles ont également vocation à tenir compte des évolutions en matière de gestion des eaux usées et pluviales (infiltration) et de se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (articles 4).

Par ailleurs, des dispositions ont été ajoutées aux articles 11 des zones Ua, Ub et Uc afin de favoriser les constructions justifiant d'une qualité environnementale visant des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.

De plus, afin de favoriser la qualité environnementale et l'infiltration des eaux de pluie des coefficients d'emprise au sol végétal sont désormais imposés dans certaines zones.

Enfin, en zone agricole, l'objectif est de limiter fortement la constructibilité en n'y autorisant plus les constructions agricoles afin de préserver un cône de vue identifié au SCOT.

En zone naturelle, de la même façon, l'objectif recherché est de permettre la reconversion des bâtiments existants sans permettre les nouvelles constructions. De plus, il est désormais imposé que les aires de stationnement créées soient perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

7. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Comme indiqué dans le chapitre précédent consacré à la justification des compléments apportés au PADD, le projet est compatible avec le SRCE puisque les continuités écologiques sont préservées, au travers notamment de la préservation du parc boisé du château.

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Créés par la loi de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005, les PPEANP sont de compétence départementale, avec accord des communes concernées.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Valoriser les espaces agricoles et naturels
- Favoriser une agriculture économiquement viable
- Pérenniser l'agriculture pour les futurs exploitants
- Avoir une visibilité sur le foncier
- Renforcer l'attractivité du territoire
- Préserver le cadre de vie

Le PPEANP va plus loin que le SCoT sur la thématique des espaces agricoles et naturels : c'est un périmètre de protection précis (à la parcelle) et il se compose d'un programme de 34 actions réparties autour de 8 thématiques dont :

- la planification
- le respect des espaces ouverts
- la gestion des espaces naturels
- la restauration et l'aménagement des espaces naturels
- ...

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP), créé le 21/12/2012 par le Département, est identifié sur Guermantes sur la carte ci-dessous par un trait rouge.



Le PLU est compatible avec ce document dans le sens où les espaces concernés sont préservés de toute urbanisation.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marne, Brosse et Gondoire

Le SCOT a été approuvé le 25 février 2013.

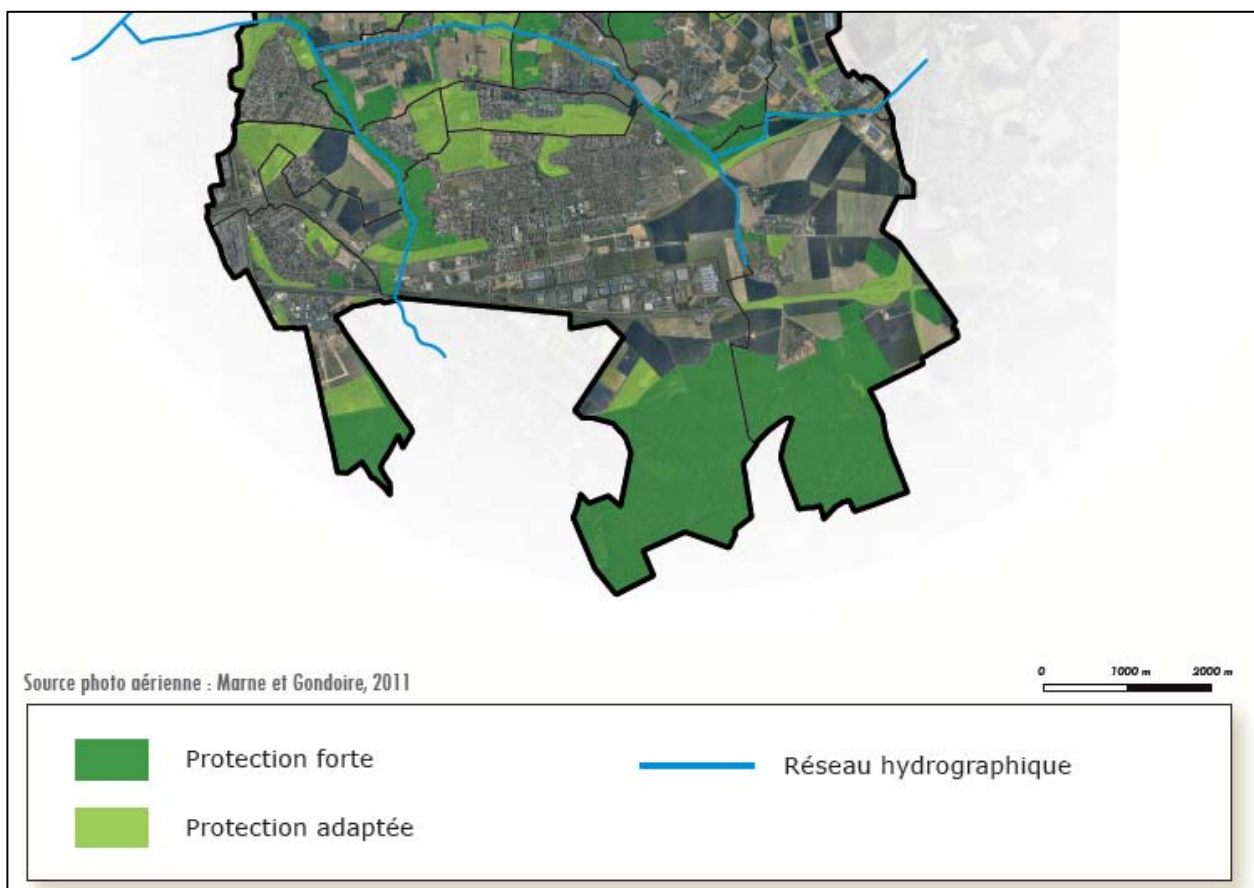
Dans le cadre du SCOT, les enjeux d'aménagement de la commune sont :

- La préservation, la valorisation et le développement éventuel des différentes activités économiques (commerces de proximité, artisanat et services), qui ont aujourd'hui un rôle majeur d'animation de la commune
- La participation à l'effort de production de logements neufs, y compris de logements sociaux, par une optimisation du renouvellement urbain dans le tissu déjà urbanisé
- La préservation et la mise en valeur des éléments paysagers, notamment le parc du château et le golf, qui représentent un des maillons importants de la trame verte du territoire de Marne et Gondoire et qui fait ainsi partie intégrante de la ceinture verte régionale.

Cette préservation repose notamment sur la pérennisation et la valorisation des espaces naturels et agricoles communaux.

Concernant la préservation de l'environnement, le projet est compatible avec l'axe 1 du SCOT (voir carte p. suivante) dans le sens où le développement de l'habitat s'opère uniquement à l'intérieur de l'espace urbanisé et où les espaces agricoles et naturels sont préservés, ainsi que les éléments fondant le paysage Guermentais, notamment les alignements d'arbres, boisements et vergers.

Il faut par ailleurs souligner que le SCOT prévoit une protection « adaptée » sur les espaces naturels et forestiers de la commune, comme le montre la carte ci-dessous.



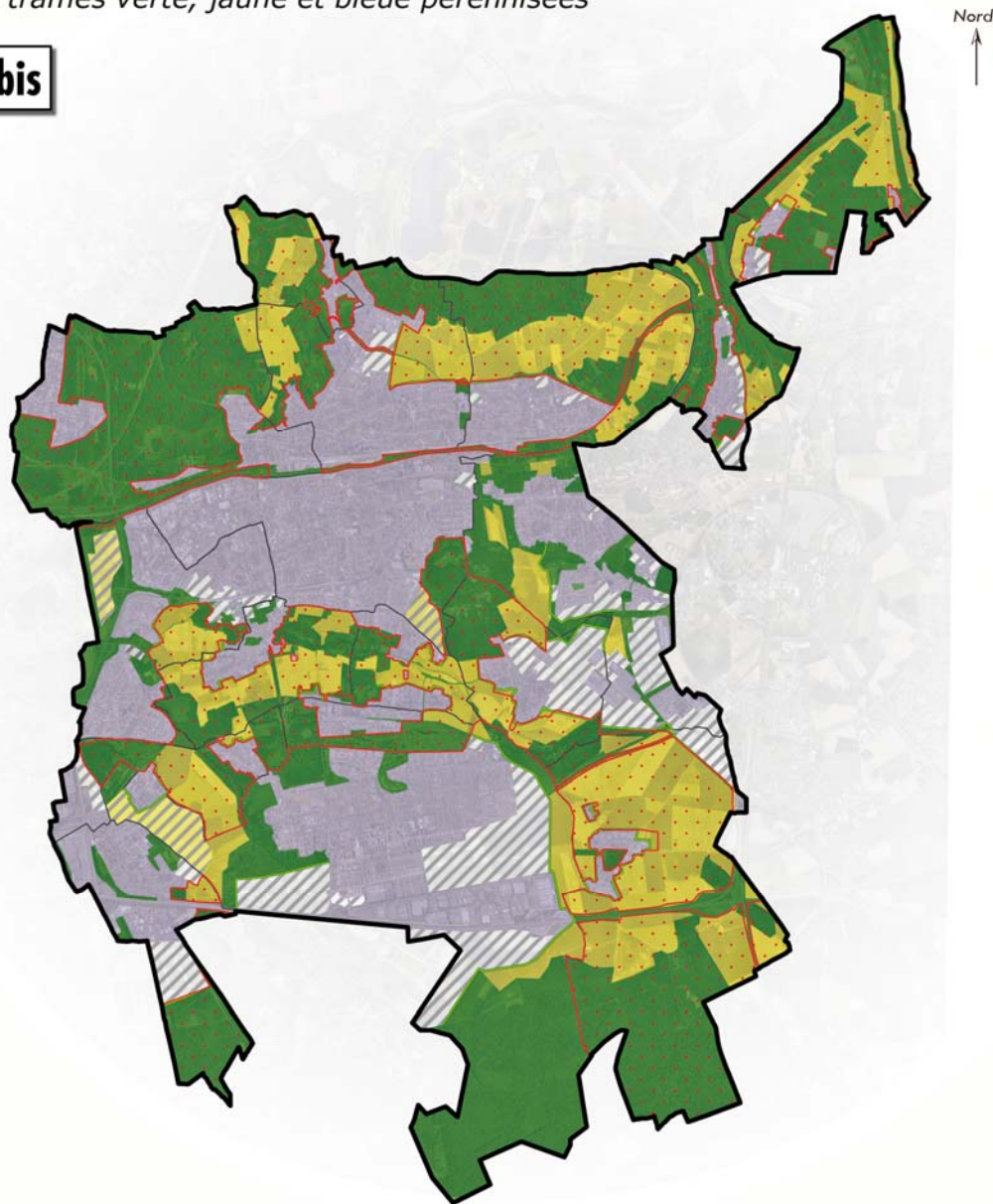
1. Un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial

Orientations et objectifs en faveur...

...d'une organisation de l'espace équilibrée autour des trames verte, jaune et bleue pérennisées



CARTE 1bis



Source photo aérienne : Marne et Gondoire, 2011

0 1000 m 2000 m

- | | |
|---|--|
|  Espace naturel et forestier à préserver |  Espace urbanisé à optimiser |
|  Espace agricole à pérenniser |  Espace voué à l'urbanisation |
|  Front vert |  Espace à la constructibilité limitée |
|  Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains | |

Citadia - SCoT Marne, Brosse et Gondoire - D00 - Février 2013

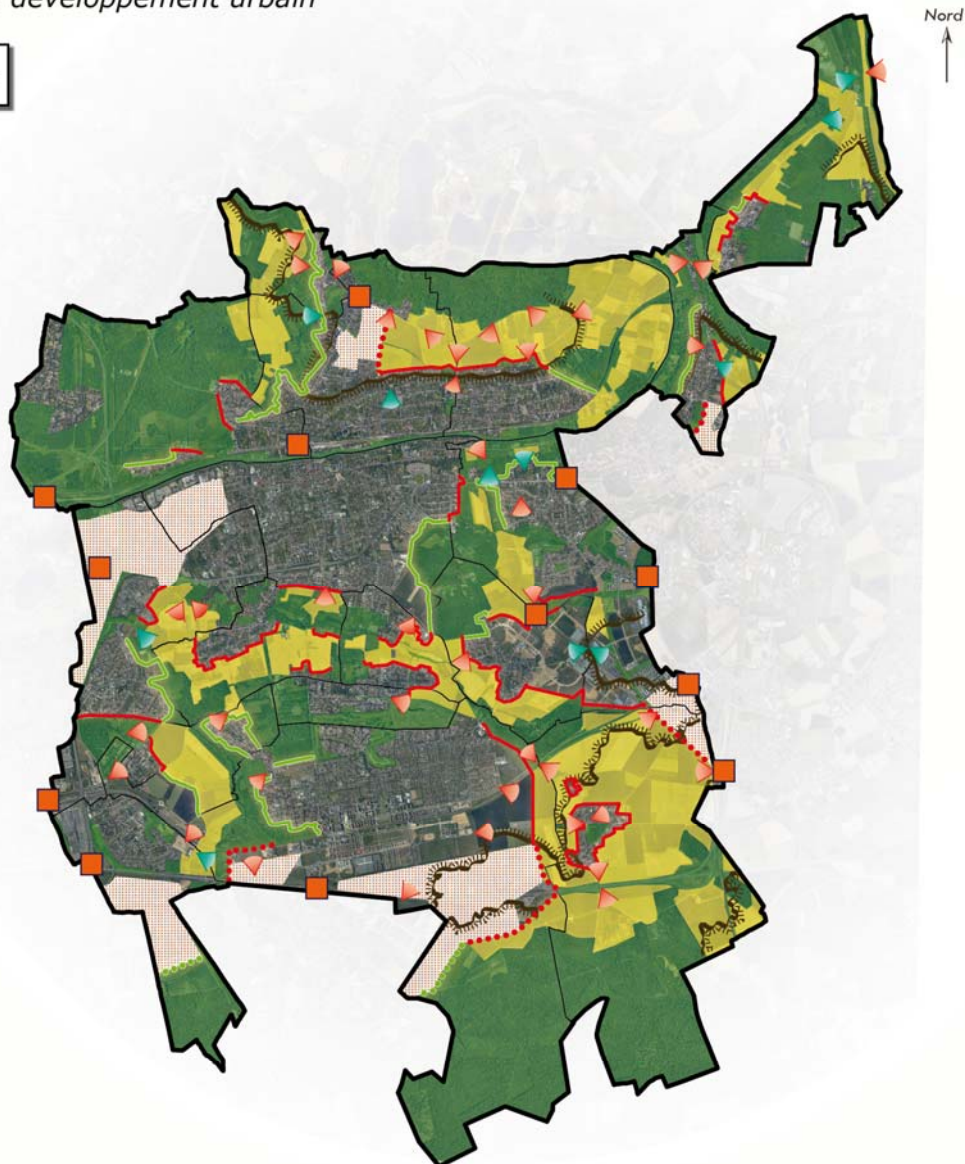
Orientations et objectifs en faveur...

...d'une maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain

SCoT
Marne, Brosse et Gondoire
Marne et Gondoire - Secteur II

CITADIA

CARTE 4



Source photo aérienne : Marne et Gondoire, 2011

0 1000 m 2000 m

- | | | | | | | |
|--|---|--|---|---------|--|---------------------|
| | Espace sensible du territoire | | Espace naturel et forestier à préserver | FRANGES | | Agricole/habitat |
| | Entrée de ville peu qualitative | | Espace agricole à pérenniser | | | Agricole/activités |
| | Point de vue prioritaire : Préservation exigée | | | | | Forestier/habitat |
| | Point de vue secondaire : Préservation dans la mesure du possible | | | | | Forestier/activités |
| | Ligne de crête, rebord de plateau | | | | | |

Citadia - SCoT Marne, Brosse et Gondoire - DOO - Février 2013

En ce qui concerne les aspects paysagers, le point de vue prioritaire identifié au SCOT à l'Est de la commune est préservé dans le cadre de la modification du PLU par un règlement adapté : **en zone agricole, les constructions agricoles sont désormais interdites.**

Pour la définition des objectifs de densité dans le SCoT, la commune de Guermantes est considérée comme pôle rural de respiration, au même titre que Carnetin, Lesches, Chalifert, Gouvernes, Jossigny, Bussy-St-Martin et Conches-sur-Gondoire.

Les objectifs de densité par type de quartier sont déclinés dans les tableaux suivants.

→ Dans les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces de constructibilité limitée concernés :

Dans ces secteurs, les objectifs de densité minimale sont de l'ordre de la **prescription** dans les secteurs voués à l'urbanisation.

Objectifs de densité minimale dans les secteurs voués à l'urbanisation, en logements/ha					
POLES	CENTRALITE DE PROXIMITE			SECTEURS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE	
	Densité minimale	Spécificité des secteurs d'influence de gare	Spécificité des opérations de plus de 2ha*	Densité minimale	Spécificité des opérations de plus de 2 000m²*
Pôle rural de respiration	30	-	30	25	30

* Les réserves foncières dont la superficie dépasse 2ha dans les secteurs de centralité de proximité constituent des opportunités stratégiques pour le développement de nouveaux quartiers durables et densifiés. Aussi, des objectifs de densité minimale bonifiés s'y appliquent. Pour la même raison, des densités plus importantes sont prescrites pour les parcelles supérieures à 2 000m² dans les secteurs à dominante pavillonnaire.

La mention « - » signifie que le pôle concerné ne recèle aucun secteur en question. Exemple : il n'existe aucun secteur d'influence de gare dans le pôle de respiration.

** ZAC Etat en cours ou à venir.

→ En renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante :

Dans ces secteurs, les objectifs de densité minimale sont de l'ordre de la **prescription** dans les centralités de proximité et de la **recommandation** dans les secteurs pavillonnaires.

En renouvellement urbain, il est possible de délimiter des « secteurs paysagers » en s'appuyant sur la définition figurant dans les pages précédentes. Dans ces secteurs, les densités minimales peuvent être réduites dans une limite de -50%.

Objectifs de densité minimale en renouvellement urbain, en logements/ha						
POLES	CENTRALITE DE PROXIMITE → PRESCRIPTIONS			SECTEURS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE → RECOMMANDATIONS		SECTEURS PAYSAGERS → RECOMMANDATIONS
	Densité minimale	Spécificité des secteurs d'influence de gare	Spécificité des opérations de plus de 2ha*	Densité minimale	Spécificité des opérations de plus de 2 000m²*	Coefficient maximal de pondération possible**
Pôle rural de respiration	30	-	30	25	30	

* Les réserves foncières dont la superficie dépasse 2ha dans les secteurs de centralité de proximité constituent des opportunités stratégiques pour le développement de nouveaux quartiers durables et densifiés. Aussi, des objectifs de densité minimale bonifiés s'y appliquent. Pour la même raison, des densités plus importantes sont prescrites pour les parcelles supérieures à 2 000m² dans les secteurs à dominante pavillonnaire.

** Il est possible de réduire l'objectif de densité minimale prescrit dans une limite de -50% dans les secteurs paysagers répondant aux critères énoncés précédemment.

La mention « - » signifie que le pôle concerné ne recèle aucun secteur en question. Exemple : il n'existe aucun secteur d'influence de gare dans le pôle de respiration.

*** ZAC Etat en cours ou à venir.

Dans les secteurs voués à l'urbanisation comme au sein de l'urbanisation existante, la densité minimale en centralité de proximité est de **30 logements /ha**. Dans les secteurs pavillonnaires, la densité minimale est comprise entre 25 et 30 logements/ha en fonction de la surface des opérations (recommandation).

La programmation de logements prévue dans les OAP répond à ces attentes : sur le secteur du 50 avenue des deux châteaux, situé en centralité de proximité, les OAP imposent la réalisation de 20 à 30 logements, sur un secteur couvrant une surface de 2300 m², soit une densité comprise entre 87 et 130 logements/ha (logements collectifs au sein des bâtiments existants ou à reconstruire).

Sur le secteur situé au 74 avenue des deux châteaux, la densité est de 20 à 25 logements sur un secteur de 8104 m² (comprenant du boisement protégé et du bâti existant à reconvertir), soit une densité comprise entre 24 et 30 logements / ha.

Concernant le développement économique, aucune vocation à dominante d'activités n'est définie sur le territoire de Guermantes (voir axe 2, carte n°3). La commune n'est pas non plus reconnue comme un pôle commercial majeur, et aucune ZACOM n'est définie sur Guermantes (axe 2 cartes 7 et 8). Cette commune n'a donc pas vocation à connaître un développement économique important (par le développement d'une ZAE à vocation industrielle ou commerciale). En revanche le soutien aux commerces de proximité représente un des axes majeurs du SCOT.

Par ailleurs, sur les communes du pôle rural de respiration, **à minima 20% des logements neufs construits doivent être réservés pour du logement social**. La présente modification du PLU envisage une programmation de 57 % de logements sociaux sur la totalité des logements prévus. Cela portera le taux de logements sociaux à 8,3 % contre 0,2 % actuellement.

	Référence	Programmation modification 3 du PLU
	2012	2020
Parc de RP à terme	440	515
Logements locatifs sociaux (100 % sur 50 av. des 2 châteaux - 50 % sur le 74 av. des 2 châteaux)	0	43
Taux de LLS dans la programmation		57%
Taux de LLS sur la commune	0,0%	8,3%

Le programme local de l'habitat (PLH).

Un PLH a été approuvé le 21 novembre 2011 par la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Ce PLH est établi pour 6 ans. La production de logements attendue sur la commune est de 12 logements sur la période 2011-2017. En matière de logements sociaux, l'objectif assigné à la commune est de construire 2 logements sur la période 2011-2017 (soit 20 %).

L'ensemble des communes et la CAMG s'engagent sur la répartition détaillée suivante :

Répartition de la construction neuve par commune (2011-2017)										
Secteur du SCOT	Communes	Projets de construction de logements identifiés*			Construction supplémentaire envisagée			Construction totale		
		Projets de construction de logts identifiés		Indice de construction **	Effort supplémentaire de construction envisagé par rapport aux projets identifiés	Nb de logements supplémentaires à construire		Logements à construire (projets + effort supplémentaire)		Indice de construction final**
		Total sur 6 ans	/an	/an /1000 hab.		Total sur 6 ans	/an	Total sur 6 ans	/an	/an /1000 hab.
"Cœur urbain"	Lagny-sur-Marne	1 071	179	9,0	+10%	107	18	1 178	196	9,9
	Thorigny-sur-Marne	258	43	4,6	+30%	77	13	335	56	6,0
	Saint-Thibault-des-Vignes	344	57	9,0	+10%	34	6	378	63	9,9
	Pomponne	259	43	13,1	+0%	0	0	259	43	13,1
"Pôles urbanisés"	Dampmart	112	19	6,2	+10%	11	2	123	21	6,9
	Collégien	116	19	6,1	+25%	29	5	145	24	7,6
"Pôle en développement"	Chanteloup-en-Brie	557	93	51,6	+0%	0	0	557	93	51,6
"Pôle rural de respiration"	Chalifert	16	3	2,3	+20%	3	1	19	3	2,8
	Lesches	31	5	8,3	+20%	6	1	37	6	10,0
	Carnetin	17	3	6,6	+10%	2	0	19	3	7,3
	Conches-sur-Gondaire	33	6	3,4	+20%	7	1	40	7	4,1
	Guermantes	1	0	0,1	2 lgts /an	11	2	12	2	1,5
	Gouvemes	46	8	7,3	+10%	5	1	51	8	8,0
	Bussy-Saint-Martin	1	0	0,2	2 lgts /an	11	2	12	2	2,9
	Jossigny	48	8	12,5	+0%	0	0	48	8	12,5
CA de Marne et Gondoire		2 910	485	8,9	10,3%	303	51	3 213	535	9,9

*Projets identifiés en janvier 2011

** Indice donné à titre indicatif car rapporté à la population des ménages en 2006

Objectifs de répartition de la production de logements sociaux par commune (2011-2017)									
Secteur du SCOT	Communes	Logement social au 01/01/2010 (SRU)				Objectif communal			
		Nb	%	Déficit	Objectifs triennaux 2008-2010	Total sur 6 ans	/an	Rapport entre l'objectif envisagé sur 6 ans et le déficit global de logements sociaux pour les communes ayant des obligations SRU	% logements sociaux (neuf ou acquisition-amélioration) dans la construction neuve
"Cœur urbain"	Lagny-sur-Marne	1705	19,8%	18	2	353	59	1961%	30%
	Thorigny-sur-Marne	700	18,4%	62	10	123	21	198%	37%
	Saint-Thibault-des-Vignes	447	20,2%	0	0	95	16		25%
	Pomponne	354	26,4%	0	0	92	15		36%
"Pôles urbanisés"	Dampmart	102	8,5%	137	20	76	13	55%	62%
	Collégien	242	21,4%	0	0	36	6		25%
"Pôle en développement"	Chanteloup-en-Brie	69	10,1%	67	11	155	26	231%	28%
"Pôle rural de respiration"	Chalifert	0	0,0%	0	0	4	1		20%
	Lesches	0	0,0%	0	0	9	2		24%
	Carnetin	0	0,0%	0	0	6	1		32%
	Conches-sur-Gondaire	14	2,3%	108	18	36	6	33%	91%
	Guermantes	0	0,0%	0	0	2	0		20%
	Gouvemes	0	0,0%	0	0	10	2		20%
	Bussy-Saint-Martin	0	0,0%	0	0	2	0		20%
	Jossigny	18	7,1%	0	0	10	2		21%
CA de Marne et Gondoire		3649	16,7%	392	61	1010	168	190%	31%

source : PLH CAMG

	Référence	Programmation modification 3 du PLU
	2012	2020
Nombre total de logements nouveaux 2012-2020		75
Nombre de logements programmés (50 et 74 av des 2 châteaux - maximum réalisable)		55
Densification (avec un taux de rétention de 50 %)		12
Nombre de logements réalisés 2012-2015 (source observatoire PLH)		8
Parc de RP à terme	440	515
Logements réalisés 2006-2015		27
Logements locatifs sociaux (100 % sur 50 av. des 2 châteaux - 50 % sur le 74 av. des 2 châteaux)	0	43
Taux de LLS dans la programmation		57%
Taux de LLS sur la commune	0%	8,3%

75 nouveaux logements sont envisagés entre 2012 et 2020 sur la commune dans le cadre de la présente modification du PLU.

L'objectif minimal de construction assigné à la commune par le PLH sera donc largement atteint et même dépassé au vu de cette programmation du PLU.

De même, le PLU permet une diversification de l'habitat par la programmation de logements locatifs sociaux sur le site du 50 avenue des deux châteaux, de 50 % sur le site du 74 avenue des deux châteaux, et de 25 % sur tous les programmes de plus de 12 logements sur le territoire communal. Comme indiqué ci-avant, la présente modification du PLU envisage ainsi une programmation de 57 % de logements sociaux sur la totalité des logements prévus. Cela portera le taux de logements sociaux à 8,3 % contre 0 % actuellement.