

SOMMAIRE

Rapport de présentation Mise à jour 8 novembre 2018	2
Rapport de présentation Modification n°3 16 novembre 2017	165
Rapport de présentation Modification n°2 12 septembre 2013	206
Rapport de présentation Modification n°1 19 novembre 2009	210

- Département de SEINE ET MARNE-

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

GUIGNES

Pièce n°2:
Rapport de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du : **18 décembre 2008**

Bureau d'étude : **Karine Ruelland architecte D.P.L.G. – urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS

Alisea, membre du réseau Cap Environnement
152 avenue de Paris – F78000 VERSAILLES

SOMMAIRE

PREAMBULE

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION.....	6
1.1 Situation de Guignes dans le département de Seine-et-Marne.....	6
1.2 Le positionnement de GUIGNES dans le département.....	7
1.3 Guignes dans son contexte local.....	8
1.4 Les relations intercommunales.....	9
1.4 Les relations intercommunales.....	9
I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
1. DONNEES PHYSIQUES.....	12
1.1 Le climat.....	12
1.2 Le relief.....	13
1.3 Sols, eaux de surfaces et souterraines.....	13
1.4 Données physiques : les conclusions.....	17
2. PAYSAGE ET MILIEUX « NATURELS ».....	19
2.1 Paysage.....	19
2.2 Paysage : les conclusions.....	20
2.3 Méthodologie de prospection des milieux naturels.....	21
2.4 Le patrimoine écologique d'intérêt national et européen.....	21
2.5 La flore et les habitats.....	23
2.6 La faune.....	29
2.7 Les milieux naturels : les conclusions.....	30
3. RESSOURCES.....	32
3.1 Energie.....	32
3.2 Déchets.....	32
3.3 Gestion des eaux.....	33
3.4 Ressources : les conclusions.....	34
4. POLLUTIONS ET NUISANCES.....	35
4.1 Pollution du sol.....	35
4.2 Qualité de l'air.....	35
4.3 Le bruit.....	40

4.4 Pollutions et nuisances : les conclusions.....	41
--	----

5. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS42

II.DIAGNOSTIC43

1. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	44
1.1 Evolution démographique.....	44
1.2 Le parc de logement.....	49
2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI.....	54
2.1 La population active.....	54
2.2 Les emplois présents sur la commune.....	57
2.3 Les activités.....	58
3. OCCUPATION DU SOL.....	60
3.1 Histoire de la formation urbaine.....	60
3.2 Les paysages.....	63
4. LE PAYSAGE URBAIN ET LA MORPHOLOGIE URBAIN.....	65
4.1 Le paysage urbain.....	65
4.2 Le paysage des espaces publics.....	68
4.3 La morphologie urbaine.....	71
4.4 Le patrimoine bâti.....	76
5. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	78
5.1 L'organisation de la circulation routière.....	78
5.2 Les transports en commun.....	82
5.3 Les liaisons douces.....	83
5.4 Les déplacements domicile-travail des Guignois.....	83
6. LES EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE.....	84
6.1 Les équipements de superstructure.....	84
6.2 Les équipements d'infrastructures.....	91
7. DIAGNOSTIC GLOBAL.....	92
7.1 Des atouts à mettre en valeur.....	92
7.2 Des faiblesses à corriger.....	92

III.PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES	93
1. LES PREVISIONS A L'ECHEANCE 2015.....	94
1.1 Les prévisions du document supracommunal	94
1.2 Les prévisions démographiques et économiques pour Guignes.....	97
2. LES BESOINS REPERTORIES.....	98
2.1 Les besoins en matière de développement économique	98
2.2 Les besoins en matière d'équipement et de services.....	98
2.3 Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	99
2.4 Les besoins en matière d'aménagement de l'espace	99
2.5 Les besoins en matière de transports	100
2.6 Les besoins en matière d'environnement.....	101
1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	104
2. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES.....	108
2.1 Les zones urbaines	108
2.2 Les zones à urbaniser	113
2.3 La zone agricole	116
2.4 Les zones naturelles et forestières.....	116
2.5 Les espaces boisés classés	117
2.6 Les éléments visés aux articles R123-11 et R123-12	117
2.7 Les justifications de l'application du a) de l'article L 123-2.....	121
2.8 Prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme	122
1. COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LE CADRE DE REFERENCE DU MEDAD.....	130
1.1 Rappel du cadre de référence du MEDAD	130
1.2 L'analyse du PADD de Guignes au regard du cadre de référence du MEDAD..	130
2. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DANS LE PADD ET LE REGLEMENT	141
2.1 La conservation des zones naturelles ouvertes et des éléments arborés de la ville ainsi que des liaisons biologiques	141
2.2 La gestion des rus d'Avon et de Prefolle en tant qu'espace naturel et corridor biologique	142
2.3 La préservation des unités paysagères et le traitement de leurs limites	143
2.4 L'amélioration de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de l'environnement sonore, de la gestion des déchets et des risques	144
2.5 La réduction des impacts sur l'environnement des activités des services communaux.....	146

2.6 Bilan	146
2.7 Synthèse de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD et le règlement.....	147
3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	154
3.1 Incidence sur la biodiversité, les espaces naturels, les espaces non bâti	154
3.2 Incidence sur le patrimoine et le paysage	155
3.3 Incidence sur l'énergie	156
3.4 Incidence sur l'eau	156
3.5 Incidence sur la qualité de l'air.....	157
3.6 Incidence sur le bruit.....	158
3.7 Incidence sur les risques.....	158
3.8 Incidence sur les déchets.....	159
3.9 Bilan des risques et des incidences positives	159
4. CONCLUSION FINALE	160
ANNEXE.....	161
La Haute Qualité Environnementale	161

NB : L'état initial de l'environnement, les besoins en matière d'environnement et les incidences du PLU sur l'environnement ont été réalisés par ALISEA, bureau d'étude en environnement, membre du réseau Cap Environnement.

Préambule

Village rural traditionnel de la Brie, situé dans le département de la Seine-et-Marne, le bourg de Guignes s'est constitué à la croisée des chemins de Paris et de Meaux. Ce petit village comptait 878 habitants en 1836, et environ 1060 habitants durant la 1^{ère} moitié du XX^{ème} siècle (1068 habitants en 1906 et 1056 habitants en 1954).

Ce n'est qu'à partir de 1960 que la commune connaît une croissance importante : entre 1962 et 1968 la population a augmenté très fortement de près de 50%, passant de 1047 à 1514 habitants.

Depuis cette période et jusque dans les années 1990 (2285 habitants), Guignes connaît une croissance constante et régulière. A partir des années 2000, son développement s'est accéléré très fortement. Au dernier recensement complémentaire de la population, en 2005, elle comptait 2899 habitants.

Confrontée aujourd'hui à des pressions foncières importantes, la commune souhaite accueillir un certain développement tout en assurant sa maîtrise dans le respect de l'environnement et avec le souci de la qualité de vie de ses habitants.

Le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) de Guignes ne peut plus répondre à l'évolution rapide du développement urbain ainsi qu'aux besoins de la population guignoise.

Le Plan Local d'Urbanisme

a) Historique des documents d'urbanisme

La commune a été dotée d'un premier POS approuvé en 1986. Une première révision totale de ce document a été prescrite par le Conseil Municipal le 30 mars 1987 et approuvée le 2 août 1990.

Par la suite, le POS a fait l'objet de plusieurs modifications, en 1991, en 1992 et en 1994. Parallèlement à ces modifications, des mises à jour ont été faites en 1988 et en 1994 (portant notamment mention du droit de préemption urbain institué par le Conseil Municipal en mars 1994).

Une deuxième révision totale du document a été prescrite par le Conseil Municipal par délibération en date du 15 septembre 1997 et a été approuvée en 2001.

Le POS a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2005 pour permettre la délocalisation de la caserne des pompiers dans la zone d'activités, conformément aux dispositions de la nouvelle loi SRU.

b) La nouvelle législation

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 a eu pour application de transformer, notamment, le Plan d'Occupation des Sols (POS), issu de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été complétée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat.

Le PLU est un document qui précise le droit des sols mais qui permet également aux collectivités de définir leur projet de développement global (développement urbain, économique, social...) affiché au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) sur l'intégralité du territoire communal.

Il doit être compatible avec les normes juridiques supérieures et notamment avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.R.I.F. avril 1994) et le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (P.D.U. approuvé le 15 décembre 2000).

Rappel législatif :

Article L.123-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme exposent le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la

commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent **un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...)

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

c) Les objectifs de la révision

Par délibération en date du 13 décembre 2005 le Conseil Municipal de Guignes a décidé de prescrire la révision totale du POS/PLU de Guignes.

Les objectifs de cette révision contenus dans la délibération sont:

- Le développement et la maîtrise de l'urbanisation de la commune
- La révision des secteurs du plan masse
- L'adaptation et le renforcement des équipements publics
- Le maintien de l'offre commerciale en centre-ville
- Le renforcement des activités : commerciales, artisanales, négoce et industrie en périphérie
- La mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de voies nouvelles, sentes et parkings publics.
- La mise en place d'une politique de protection du patrimoine bâti et de requalification du paysage urbain (centre-ville, RN19, zone d'activités ancienne...)
- La mise en valeur de l'environnement naturel et paysager
- La prise en compte des modifications législatives et réglementaires

1^{ère} partie : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC

Introduction

1.1 Situation de Guignes dans le département de Seine-et-Marne

Au cœur de La Brie, la commune de Guignes se situe à environ 15 km au Nord Est de Melun, Préfecture de la Seine-et-Marne.

Elle comptait 2412 habitants au recensement général de la population de 1999 et 2899 en 2006 (*sources Ministère de l'Intérieur D.G.C.C.L.*), sur un territoire couvrant une superficie de 568 ha.

Le ru de Préfolle qui entaille le vallon briard au droit de Guignes sépare le Nord du territoire communal, vaste entité naturelle boisée du bois de Vitry, du sud, paysage de plateau agricole, sur lequel s'est installée l'urbanisation d'un seul tenant, de part et d'autres de la RN 19 et de la RD 402.

Guignes fait partie de la Communauté de Communes de l'Yerres à l'Ancoeur depuis 2005, avec 9 autres communes.

La commune connaît une forte pression foncière de part sa situation en Ile-de-France, qui se traduit par d'importantes extensions pavillonnaires. Il serait aujourd'hui judicieux de maîtriser cette urbanisation.



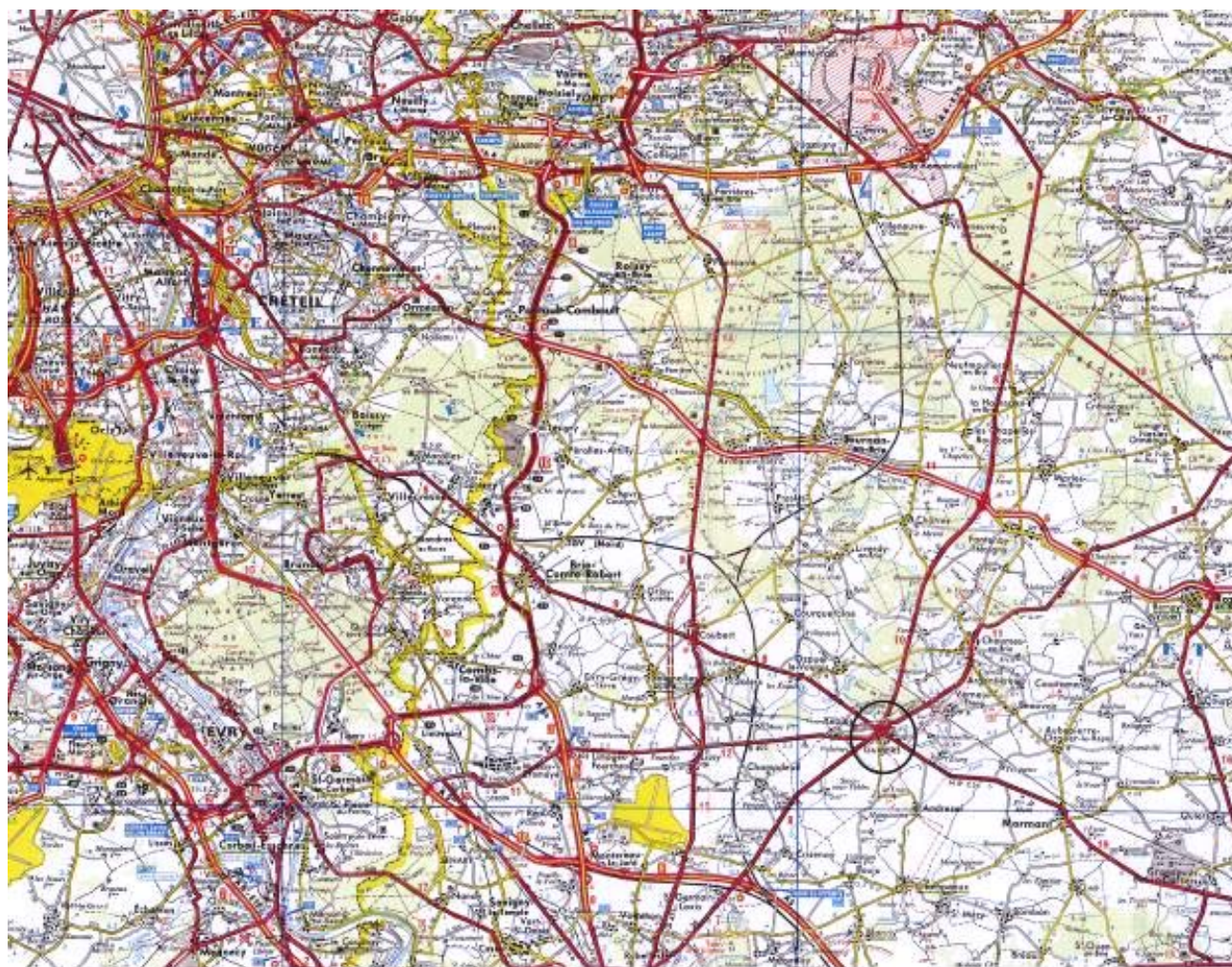
Sources : d'après carte IGN, 1/25000ème

1.2 Le positionnement de GUIGNES dans le département

Située à la croisée des axes du réseau viaire structurant de Seine-et-Marne : la RN19 et la RN36, la commune bénéficie d'une desserte aisée mais subit les conséquences d'un trafic de transit lourd au cœur du centre-ville.

Située autour d'un **véritable nœud de communication**, Guignes se trouve via la RD319 à environ 15 km de Brie Comte Robert et de la Francilienne, qui offre un accès aisé vers Marne La Vallée, l'A4 et l'A6. Les accès à l'A5 sont également aisés sur la RN36, au niveau de Saint Germain Laxis.

Elle se situe également à environ 15 km de la ville nouvelle de Sénart via la RN19 et de Melun. Vers l'Est en direction de Provins, la RD19 traverse Mormant et Nançgis.



Sources : d'après carte routière Michelin

Un pôle urbain au cœur de la Brie, situé à moins de 20km des pôles d'emploi de Melun et de la ville nouvelle de Sénart.

1.3 Guignes dans son contexte local

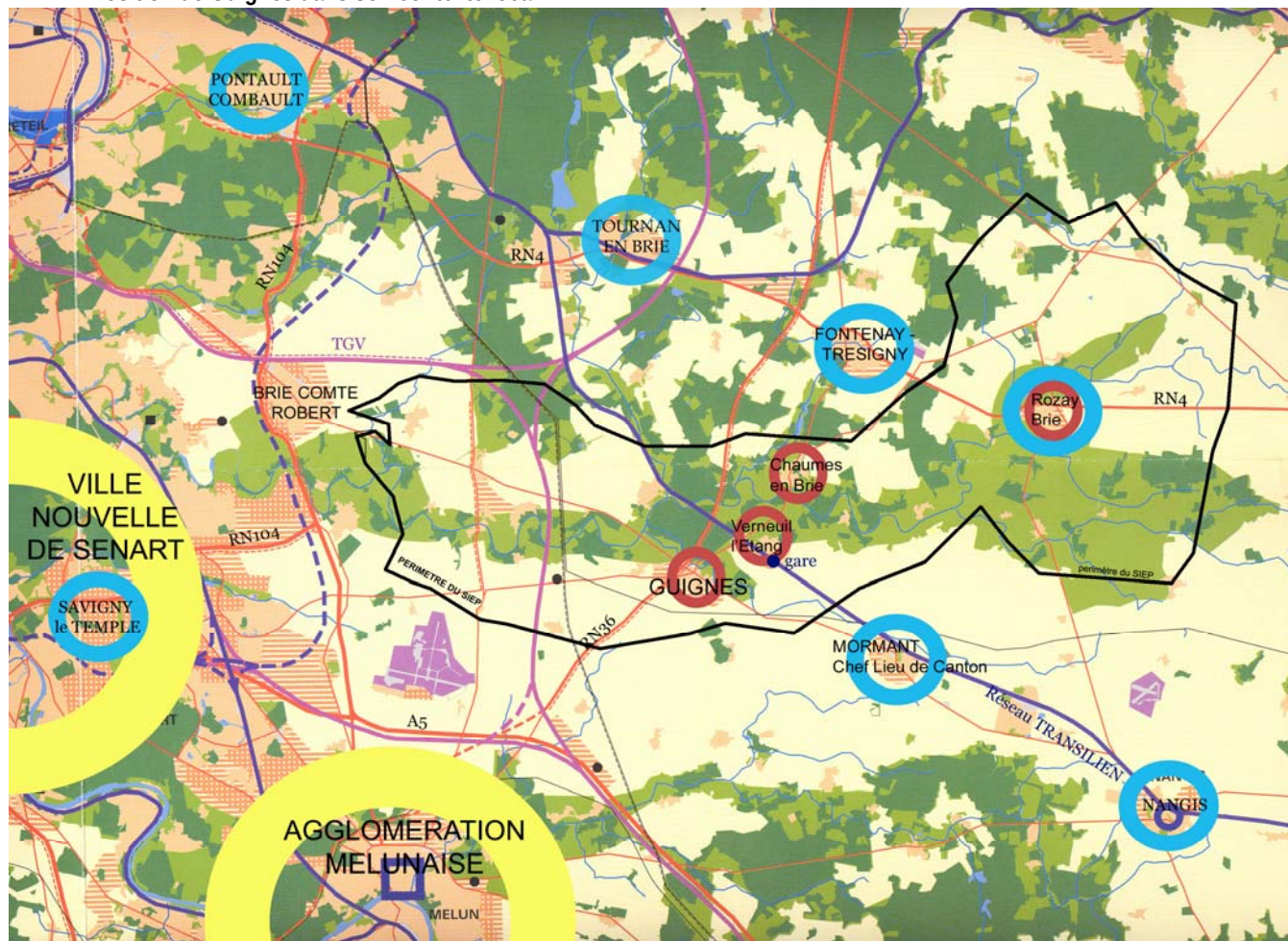
La commune de Guignes, qui compte 2899 habitants au recensement complémentaire de 2006 est une commune urbaine qui se situe dans un contexte local plutôt rural : parmi les 23 communes du schéma directeur Yerres Bréon (28 385 habitants en 1999), 19 sont des communes rurales¹.

Elle joue donc un rôle **de pôle local** en matière de commerces et services, tout comme les 3 autres communes urbaines du schéma directeur local (Chaumes en Brie, Verneuil l'Etang et Rozay en Brie) auxquelles il faut rajouter Mormant, chef lieu de canton, mais appartenant à l'aire du schéma directeur Almont Brie Centrale.

Les trois communes de Guignes, Verneuil et Chaumes, alignées sur un axe Nord Sud, doivent leur développement à l'ancien tracé de la RN36, aujourd'hui RD402. Elles constituent la strate urbaine intermédiaire entre le pôle de Melun et celui de Fontenay Trésigny.

Guignes est également située sur la RN19 qui relie Brie-Comte-Robert à Provins, en passant entre autres par Mormant et Nangis.

Position de Guignes dans son contexte local



Sources : document graphique du SDRIF
et schéma directeur Yerres Bréon

¹ Au sens de l'INSEE, les communes de plus de 2000 habitants sont considérées comme commune urbaine.

1.4 Les relations intercommunales

Les découpages administratifs

- Le canton

La commune de Guignes appartient au canton de MORMANT qui comprend les communes suivantes :

Andrezel, Argentières, Aubepierre-Ouzier-le-Repos, Beauvoir, Bombon, Bréau, Champdeuil, Champeaux, la Chapelle-Gauthier, Clos-Fontaine, Courtomer, Crise-
noy, Fontenailles, Fouju, Grandpuis Bailly Carrois, Mormant, Quiers, Saint-Méry, Saint-Ouen-en-Brie, Verneuil-l'Etang et Yèbles.

Parmi ces communes, Mormant, Verneuil et Guignes, sont les seules qui comptent plus de 2000 habitants (en 1999) et qui sont des unités urbaines² au sens de l'INSEE.

- Le Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation Yerres Bréon

La commune de Guignes appartient au SIEP de Yerres Bréon avec 22 autres communes. Le SIEP est composé de trois secteurs : aval, centre et amont.

Guignes fait partie du secteur centre avec les communes d'Argentières, Beauvoir, Chaumes-en-Brie, Courtomer, Verneuil-l'Etang et Yèbles.

- La communauté de communes

Guignes fait partie de la Communauté de Communes de l'Yerres à l'Ancoeur, créée le 3 novembre 2005 et comprenant les 10 communes suivantes :

Argentières, Aubepierre-Ozouer-le-Repos, Bombon, Bréau, La Chapelle-Gauthier, Chaumes-en-Brie, Courtomer, Guignes, Mormant et Saint-Méry.

La communauté de communes totalise 12 011 habitants sur une superficie de 14 185 ha et se positionne sur 2 schémas directeurs distincts.

Parmi les membres de la communauté de communes, 6 communes n'appartiennent pas au schéma directeur Yerres Bréon (Aubepierre-Ozouer-le-Repos, Bombon, Bréau, La Chapelle-Gauthier, Mormant et Saint-Méry) mais au schéma directeur d'Almont Brie centrale et, seule la commune de Chaumes en Brie n'appartient pas au canton de Mormant.

- Les syndicats intercommunaux

La commune de Guignes adhère aux syndicats suivants :

* Ayant vocation d'équipement d'infrastructures :

Syndicat de traitement des eaux usées de Yèbles et Guignes Rabutin

Syndicat intercommunal d'aménagement du ru d'Avon

SICTOM et le SMETOM pour la gestion des déchets

SYTRADEM pour la réalisation d'une station d'incinération

* Ayant vocation d'équipement de superstructures :

Syndicat intercommunal du collège de Mormant

Syndicat intercommunal foyer résidence pour personnes âgées de Mormant

Maison de retraite médicalisée de Mormant

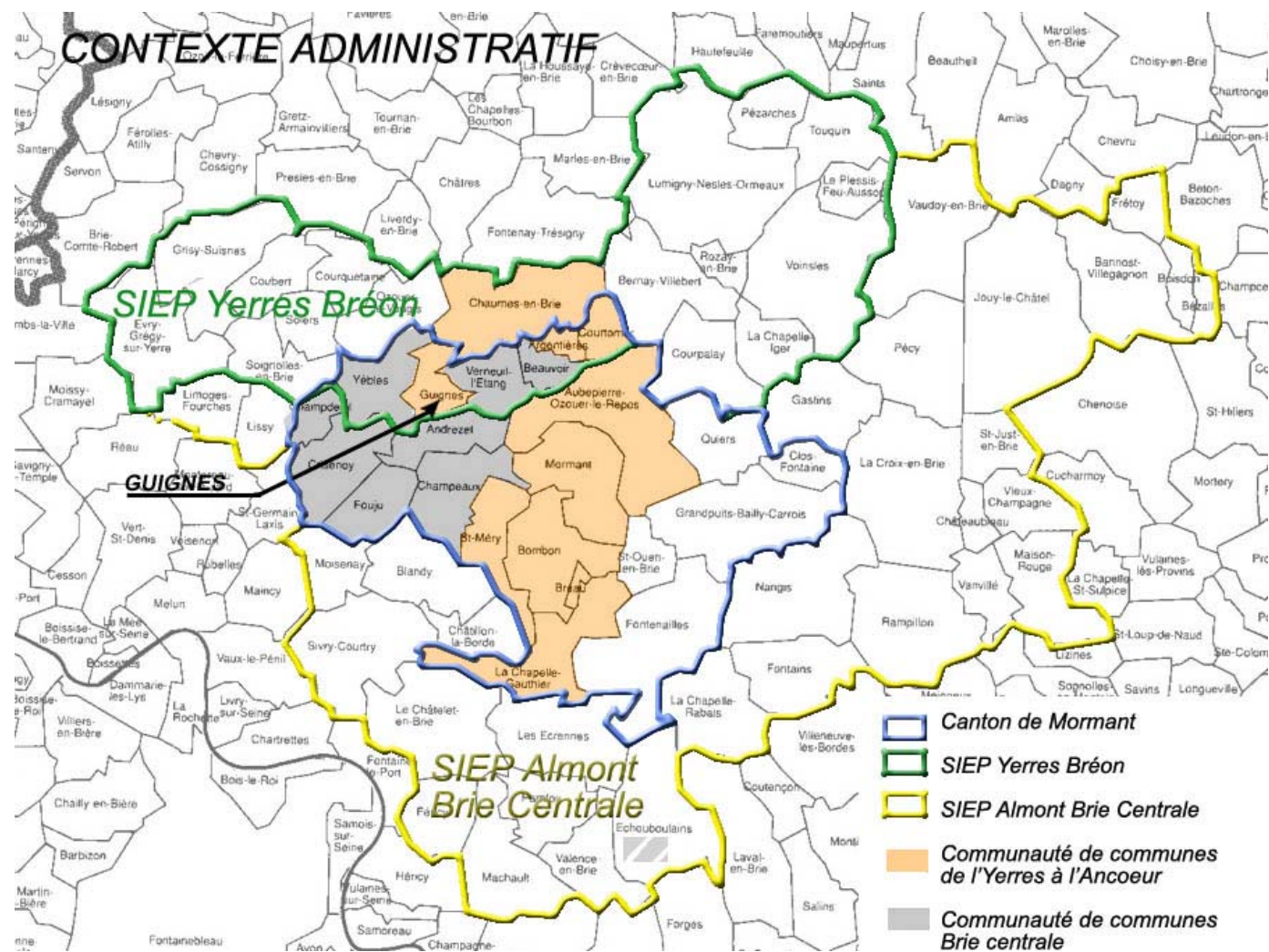
Syndicat intercommunal de la crèche Verneuil l'Etang et ses alentours

* Ayant vocation d'aménagement de l'espace :

Le SIEP Yerres Bréon

**Des découpages administratifs
« complexes »**

² Une unité urbaine regroupe au moins 2000 habitants dans des logements éloignés de moins de 200m.



I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Données physiques

1.1 Le climat

Le Climat est dit « océanique dégradé ». En effet, l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales, renforcent les écarts de température. Les pluies, également réparties sur l'année, sont fréquentes en hiver (2 j./ 3), plus rares (1j./ 3) mais plus intenses l'été à cause des orages.

La station météorologique la plus proche est celle de Melun-Villaroche.

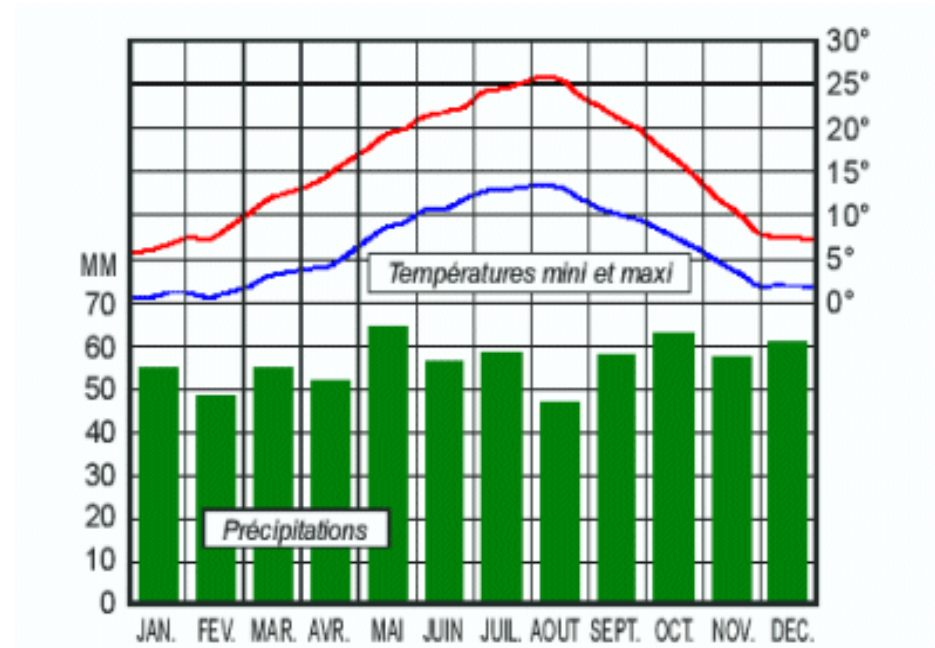


Figure 1 – Données météorologiques du département (Données Météo France, à Melun-Villaroche 1971/2000)

Suivi de l'année 2005

L'année 2005 a été une année sèche sur la majeure partie du département (la pluviométrie étant inférieure à 600mm). Mis à part les mois de janvier et mai qui étaient à peu près normaux en précipitations.

L'année 2005 se classe au 7ème rang de la pluviométrie sur 58 années (elle fait suite aux années 2003 et 2004 qui étaient déjà un peu sèches). Malgré le froid de novembre et décembre, cette année a été relativement chaude.

A Melun-Villaroche, elle se classe 11ème rang de la douceur (sur 55 années avec une température moyenne de 11,5°C (contre 10,9°C en temps normal).

L'année 2005 a été ensoleillée avec 1801 heures de soleil, soit pratiquement 70 heures de plus qu'en moyenne.

Suivi de l'année de janvier à juin 2006

Au mois de mars, le cumul en cours se situait dans les débuts d'années "très pluvieuses". Le cumul du second trimestre se classe au 8ème rang de la sécheresse depuis 1951.

Au 30 juin, la température moyenne à Melun-Villaroche est de 9.2°C contre 9.1°C en normale, donc les 6 premiers mois sont conformes à la normale, les mois chauds d'avril, mai et juin comblant les mois froids de janvier et février.

Les vents dominants sont de régime Ouest et Sud-Ouest avec une présence, variable selon les saisons, de vents soufflant Nord/Nord-Est (surtout en hiver).

A noter que globalement, le département de Seine et Marne a connu ces dernières années d'importantes variations d'humidité. D'après de nombreuses études géologiques et géotechniques l'effet des épisodes successifs d'humidité – dessiccation sur les argiles et dans une moindre mesure les marnes vertes serait particulièrement lourd. Lors d'un épisode chaud et sec, on observe une dessiccation **superficielle** des argiles entraînant la formation de crevasses à la surface du sol, tandis que les couches plus profondes conservent une teneur en eau plus importante. Ceci aggrave dans un premier temps l'instabilité des formations superficielles pauvres en eau sur un « sous-sol » plus plastique. En second lieu, au moment des pluies suivantes, les crevasses précédemment formées vont favoriser l'infiltration de l'eau en profondeur, accélérant le glissement des couches provoquant de nombreux problèmes sur le bâti (en particulier des fissures).

Il n'y a actuellement pas eu de conséquences sur le bâti de la commune mais il serait important de tenir compte de ces possibles problèmes sur les nouveaux espaces à construire.

Cependant le contexte général de changement climatique observé actuellement doit entraîner une grande prudence dans les analyses avec notamment une difficulté à extrapoler ou à tirer des règles générales.

A noter que la commune a été touchée par la sécheresse avec la mise en place de restriction d'eau en 2006 et 2007 par arrêté préfectoral (seuil de crise renforcé).

1.2 Le relief

Guignes est situé en limite de la Brie, ce vaste plateau caractérisé par ses vastes espaces agricoles dont l'altitude moyenne est relativement constante (125 m), est bordé à l'Ouest et au Nord par la Vallée de la Marne et, au Sud, par celle de la Seine. Le plateau est entaillé par endroits par les vallées des rus et rivières affluents de la Marne.

Les altitudes varient entre 105m NGF au Nord dans le bois de Vitry, 97m dans la partie agricole Sud. Entre ces deux secteurs de plateau, le vallon central s'établit à la cote 80 environ dans sa partie amont proche du château de Vernouillet, 78 au pont des Planches.

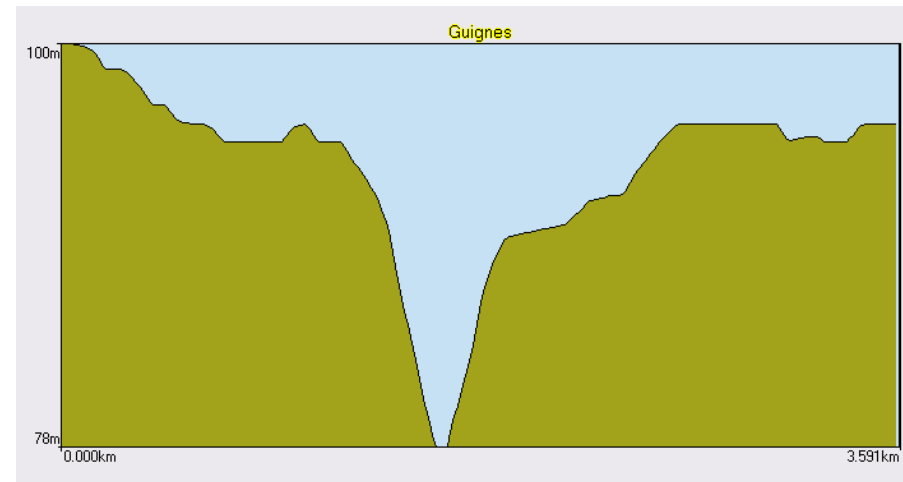


Figure 2 - Profil topographique (Du Nord au Sud) de la commune de Guignes (d'après les données de la carte IGN 2415E au 1/25000^e).

Le territoire de la commune d'une surface de 571 ha est entaillé d'Est en Ouest par le vallon du ru de Préfolle.

Le versant Nord du vallon, à partir des Planches, est relativement pentu, comparé au rebord du plateau Sud où est situé le village.

1.3 Sols, eaux de surfaces et souterraines

1.3.1 Géologie

Le territoire communal se situe à mi-distance entre deux axes tectoniques, l'axe d'un synclinal Est en Ouest à la hauteur d'Ozouer-le-Voulgis et l'axe d'un anticlinal Sud/Ouest/Nord-est, celui de ROUMAIS qui traverse Andrezel.

Le profil géologique est énuméré de haut en bas :

- les sables de Fontainebleau formant le sous-sol des hauteurs de part et d'autre de la vallée ;

- la meulière de Brie formant tout l'entablement du plateau, épaisse d'environ 10 mètres ;
- les marnes vertes et glaises à Cyrènes sur une épaisseur de 5 mètres ;
- les marnes blanches et bleues, dite de Pantin et d'Argenteuil, épaisses ensemble de 10 mètres.

Ces formations sont les seules connues en surface.

- le calcaire de Champigny non affleurant sur le territoire communal ;
- plusieurs niveaux marneux et calcaires de l'Eocène supérieur et moyen ;
- les argiles du Soissonais.

Le fond de vallée est recouvert par des alluvions modernes.

Ses couches déterminent des sols avec des caractères de pH et d'imperméabilité variables.

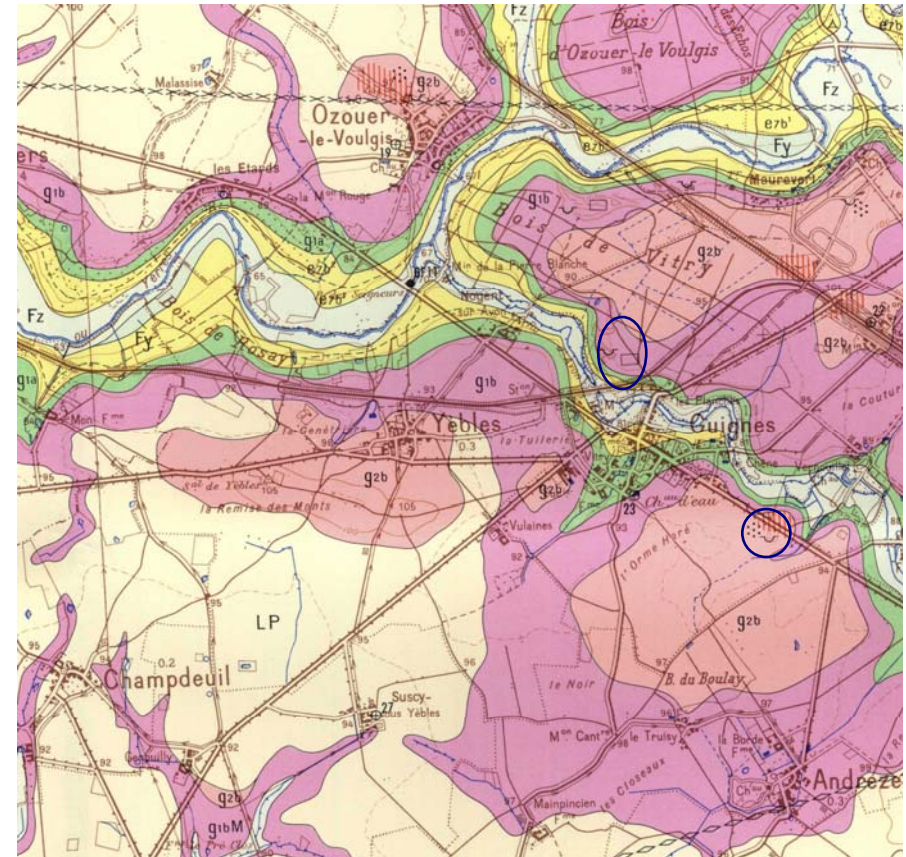


Figure 3 : Extrait de la carte géologique 1/50 000 de brie-comte-robert (BRGM)

Légende :

- en jaune : e7b2 marnes blanches de Pantin, e7b1 marnes bleues d'Argenteuil,
- en vert : Marnes vertes, Glaises à Cyrènes,
- en rose : sables de Fontainebleau, les traits rouges représentent le Grès de Fontainebleau,
- en violet : g1b calcaire de Brie, g1bM Meulière de Brie,
- Les cercles bleus indiquent l'emplacement des carrières.

Le sous-sol de la commune a été exploité pour la meulière et le sable.

Les anciennes carrières de Meulière se situent au Nord dans le bois de Vitry, elles ont été remblayées et ne sont plus visible.

L'ancienne carrière de sable est située à l'Est de la commune le long de la RD619, elle a par la suite été utilisée comme décharge (aujourd'hui, elle a été déclassée et n'est plus utilisée).

Dans le bois du Gland, juste au-delà de la limite communale, des étangs existent, résultant d'une extraction ancienne.

1.3.2 Hydrogéologie

La constitution géologique des sols détermine la présence d'aquifères dont les plus importants sont :

- celui des calcaires et meulières de Brie, souvent pollué en raison de sa situation superficielle ;
- la nappe calcaire de Champigny, qui alimente le secteur en eau potable ; C'est une des nappes les plus exploitée d'Ile-de-France. Le réservoir de la nappe du Champigny est de type calcaire dominant, fissuré, avec de nombreux phénomènes karstiques. La couche imperméable de marnes supra gypseuses et de marnes vertes qui l'isole sur les plateaux, disparaît dans les vallées et sur certains coteaux, lui conférant ainsi, en certaines zones, une vulnérabilité naturelle.
- la nappe des sables de Soissonais.

Il existe 2 captages sur la commune, un ancien qui n'a pas été comblé et un nouveau situé au niveau du château d'eau pour la consommation d'eau potable.

1.3.3 Hydrographie

La commune s'est développée sur la rive gauche du ru d'Avon.

Le réseau hydrographique est constitué par le ru d'Avon (affluent de l'Yerres) et de ses affluents :

- le ru de Préfolle, ruisseau sinueux, coulant d'Est en Ouest,
- le ru des Meuniers, ru artificiel créé pour le moulin,
- le ru Sainte-Anne, issu d'un thalweg faiblement marqué, passant aux abords de la ferme de Vitry. C'est un cours d'eau intermittent et de faible importance aujourd'hui busé

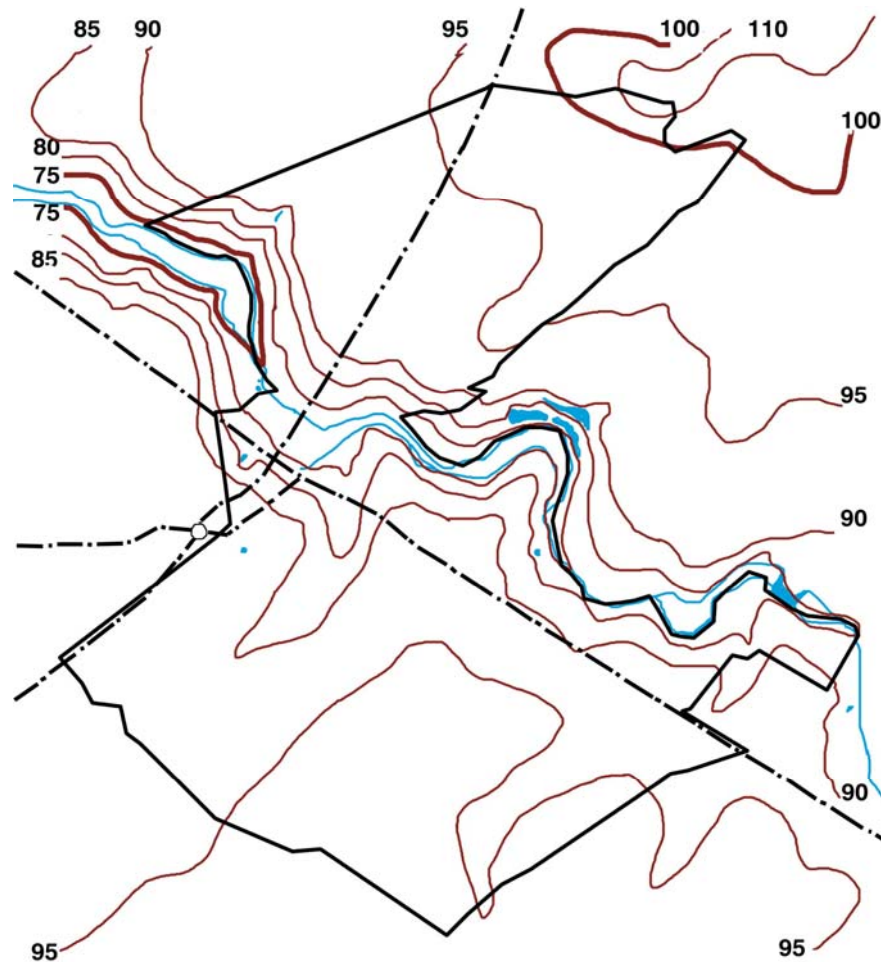
Ses différents ruisseaux ne connaissent pas de problèmes d'inondations grâce aux draguages effectués par le syndicat.

La qualité du ru d'Avon est passable (2) par temps sec et hors classe par temps de pluie se qui limite la qualité de la faune et la flore aquatique.

La qualité des eaux est directement liée à la qualité des eaux qu'il reçoit (rejets pluviaux des zones urbanisées, drains, fossés...) L'état de ce ru est donc significatif de l'état des eaux de ruissellement sur le territoire communal. L'objectif fixé est de 2 pour le ru d'Avon.

La qualité des affluents du ru d'Avon n'est pas connu à ce jour mais sachant que le ru d'Avon est par les autre ru ont peu en déduire que leur qualité est également passable.

Un curage des rus a été effectué en 2005.



Les systèmes d'évaluation de la qualité ont été créés après la loi sur l'eau de 1992. Ces outils permettent de traiter les données issues des mesures de la qualité biologique, physico-chimique et physique de l'eau. Ils constituent une nouvelle approche globale de la qualité des milieux aquatiques. A chaque type de milieu aquatique correspond son système d'évaluation : SEQ-cours d'eau, SEQ-eaux souterraines, SEQ-plans d'eau et SEQ-littoral.

A partir des résultats, on trouve 5 classes de qualité :

- 1A : Très Bonne
- 1B : Bonne
- 2 : Passable
- 3 : Médiocre
- HC : Hors Classe

L'adoption en décembre 2000 par l'Union Européenne de la directive-cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau modifie la donne, puisqu'il s'agit désormais d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'ici 15 ans.

Figure 4 : Topographie – Hydrographie, Echelle : 1/20000ème

1.3.4 Les risques naturels

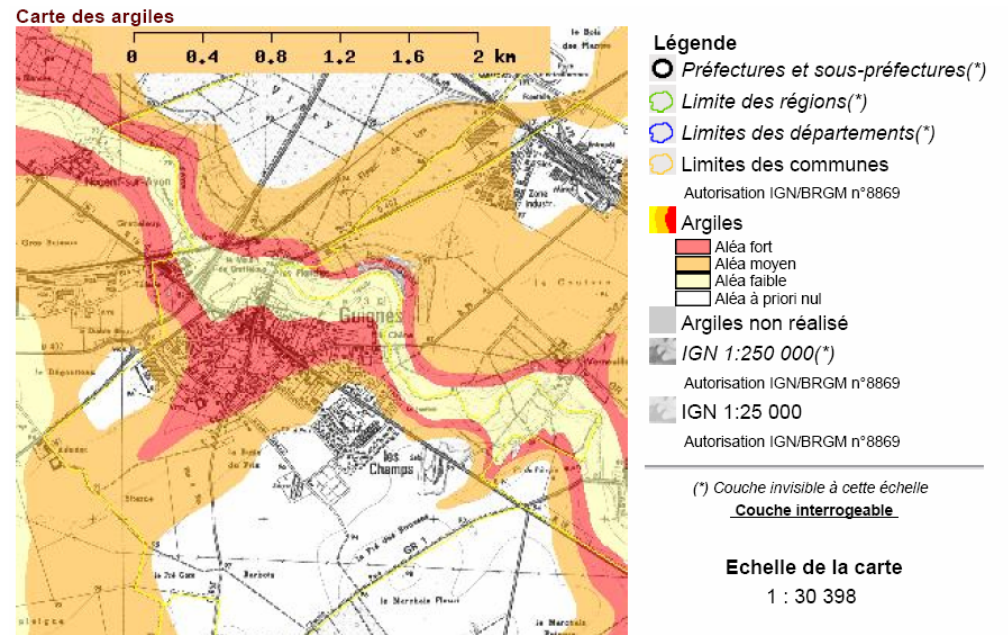
La carte de sismicité historique de la France (BRGM) indique que la commune de Guignes se situe dans une zone de sismicité de 0 "sismicité négligeable mais non nulle". En conséquence, l'occurrence de séisme est très faible.

La commune a connu plusieurs exploitations (meulière et sable). Les carrières ont un sous-sol modifié et présente des propriétés différentes du sous-sol naturel, il conviendra d'en tenir compte lors d'éventuels aménagements. Il n'existe plus d'exploitation du sous-sol sur le territoire communal.

Le risque inondations a été traité au paragraphe 1.3.3 Hydrographie, il a été établi que la commune ne connaissait plus de problème d'inondation.

En ce qui concerne les mouvements de terrain, ils peuvent être dans ce secteur, de deux natures :

- Des **ravinements liés au caractère sableux** de la couche superficielle du terrain, limités en raison de la très faible pente,
- Des mouvements de sols liés à des **variations de gonflements des argiles** en fonction de la pluviométrie ; le territoire communal est couvert par un aléa faible pour 27% de sa superficie, par un aléa moyen pour 11% et par un aléa fort pour 24%. Ces aléas peuvent entraîner des sinistres coûteux sur les bâtiments, s'ils ne sont pas construits de manière adaptée.



Aléas liés aux argiles (document BRGM)

1.4 Données physiques : les conclusions

Le territoire communal se situe sur le Plateau de Brie et est entaillé par le ru d'Avon (affluent de l'Yerres) et de son affluent le ru de Prefolle. De ce fait, le sous-sol présente une alternance de couches marneuses, sableuses et calcaires déterminant une succession de nappes aquifères plus ou moins en relation entre elles et avec le Ru.

Il n'y a plus actuellement d'exploitation du sous-sol sur le territoire communal mais il peut se produire au niveau de l'ancienne carrière de sable des problèmes de stabilisation du sol. Il conviendra donc de le signaler lors d'éventuels aménagements.

Pour éviter, tous risques d'inondations lors de fortes pluies au niveau des rus. Il conviendra d'améliorer la gestion des réseaux d'eaux pluviales, de limiter autant que

possible les surfaces imperméabilisées notamment à travers le règlement d'urbanisme.

La qualité de l'eau du ru d'Avon reste à améliorer. Pour celle-ci, la qualité de la gestion des berges et des écoulements vers le ru est fondamentale. Il est important :

- d'avoir des berges largement végétalisées sur une bande d'au moins 3 m de part et d'autre,
- de veiller à ce qu'il n'y ait pas de déversement direct des eaux pluviales (bassins de rétention intermédiaires).

La gestion et l'entretien des fossés, des bassins de rétention doivent être réalisés avec soin.

L'eau potable est captée au niveau du château d'eau, la commune devra donc prendre les mesures nécessaires de gestion des eaux usées et pluviales.

Les enjeux :

- améliorer la qualité des eaux de surfaces en relation avec les eaux souterraines et protéger le captage d'eau potable
 - o garder une bande de 3m végétalisée de part et d'autre du ru
 - o supprimer tous les versements directs des eaux usées et des eaux pluviales urbaines dans le ru en créant des bassins de rétention intermédiaires
 - o entretenir avec soin les berges du ru, les bassins de rétention et les fossés (gestion douce)
- surveiller la stabilité du sol à proximité de l'ancienne carrière
- limiter les risques d'inondation lors de fortes pluies
 - o limiter les surfaces imperméabilisées
 - o créer et entretenir les bassins de rétention nécessaires

2. Paysage et milieux « naturels »

2.1 Paysage

2.1.1 Analyse paysagère

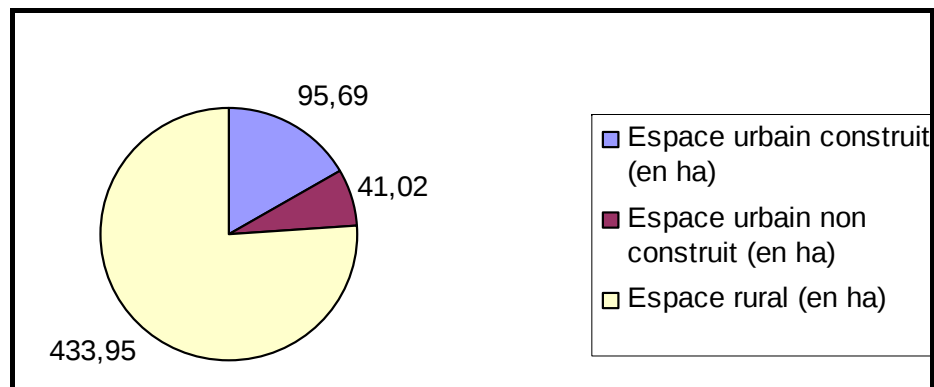
Les principales unités paysagères sont les suivantes (Figure 6):

- La zone de grandes cultures du Sud sur terrain plat sans ponctuation boisée
- Les 2 zones de boisements en légère pente en lien avec la vallée du ru
- Le village avec ses alignements d'arbres et ses îlots végétaux (privées)
- La petite vallée du ru d'Avon qui marque la limite communale et la limite des boisements sur la partie Nord Est constitué de zone naturel, de prairie et de culture maraîchère (la zone de culture maraîchère mérite une attention particulière puisqu'elle diversifie le paysage)

Ces unités structurent fortement le paysage communal.

Les aspects du paysage bâti sont traités dans le diagnostic au chapitre 4.5 le patrimoine bâti.

L'occupation des sols de la commune en 1999 est la suivante



Milieux naturels : Principales entités

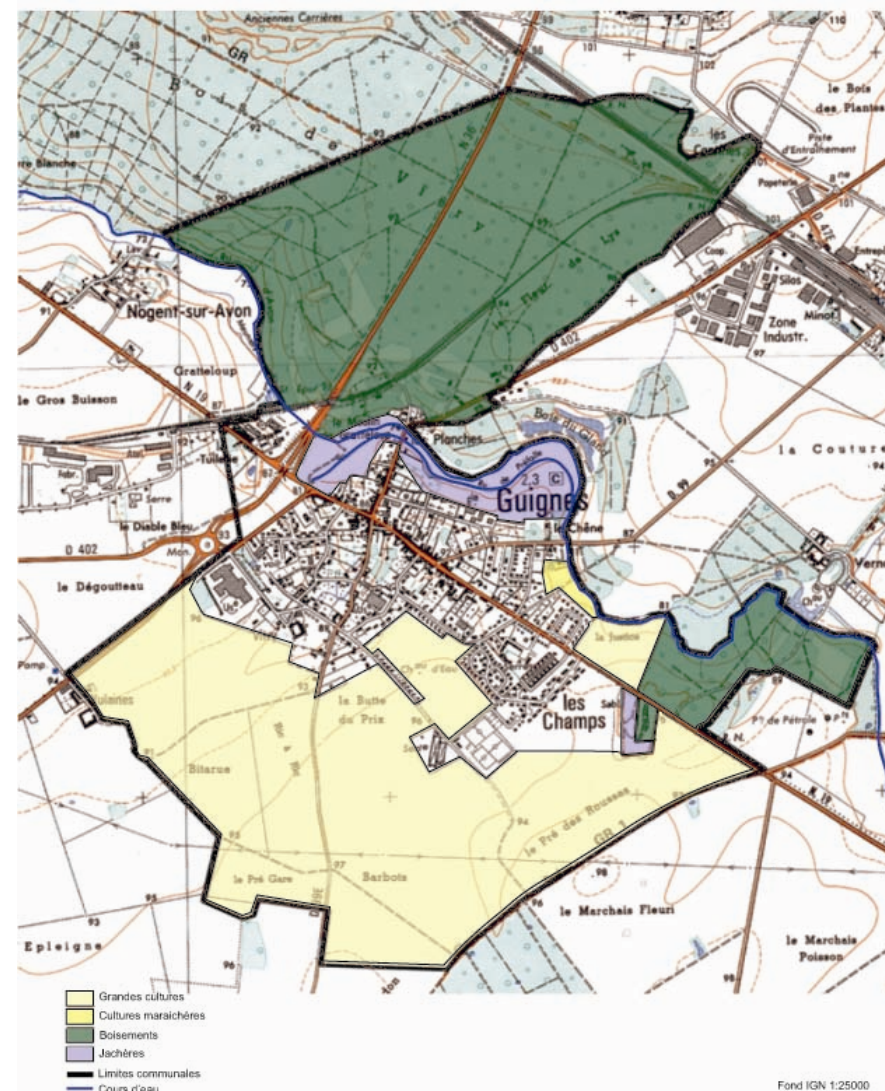


Figure 6 : Les entités paysagères

Les grands éléments du paysage de la commune sont répartis de manière franche : les zones de bâti, de boisements et d'agriculture sont compactes, et leurs limites assez nettes.

Schématiquement, les zones agricoles occupent la partie sud du territoire, tandis que la zone bâtie occupe le centre, et, les boisements, les extrémités nord et est.

Cette répartition très tranchée dans l'espace a pour conséquence une grande lisibilité du paysage communal; seul le ru est peu visible (et peu valorisé). Mais de ce fait, les enjeux sont concentrés sur les zones de contact entre les éléments.

Le contact front urbain (généralement pavillonnaire) et zone agricole est souvent de qualité médiocre :

- clôtures hétérogènes et de qualité diverses,
- fond de jardin (la plupart du temps fermé par des haies de thuyas, ce qui tranche avec le paysage agricole)

Il n'y a pas de contact entre le front urbain et le ru de Prefolle, hormis au niveau de la zone de culture maraîchère.

Concernant la lisière boisée, il n'y a pas de problème particulier d'intégration du bâti, les pavillons s'intégrant dans le milieu boisé.



Photo 1 : Fond de jardin à proximité du ru de Prefolle (Photo ALISEA, 2006)



Photo 2 : Fond de jardin à proximité du ru de Prefolle (Photo ALISEA, 2006)

Il convient de noter, que les zones agricoles du territoire, en l'absence d'espaces publics constituent un espace de promenades et de détente au même titre que les espaces boisés.

2.1.2 Sites inscrits et Protections

Il n'y a pas de sites inscrits ni de sites protégés sur le territoire et aux alentours, hormis, l'église qui est classé monument historique, ce qui implique un périmètre de protection (zone des 500m)

Cependant certains éléments sont caractéristiques du paysage de la commune et méritent une attention : (cf chapitre 4.5 le patrimoine bâti)

2.2 Paysage : les conclusions

Les limites de la zone bâtie concentrent une grande partie des enjeux urbains en particulier, les limites entre la zone bâtie et les zones agricoles.

Ces zones de lisière sont actuellement trop franche et ne participe pas à la bonne structuration du paysage.

Il conviendra à travers le Plan Local d'Urbanisme de traiter ces zones par la mise en place de vergers ou jardins.

La commune ne dispose pas d'espaces verts publics hormis le square du belvédère et les allées forestières du bois de Vitry (assez éloigné du cœur de village), de ce fait les chemins des zones agricoles constituent des lieux de promenades.

D'après l'analyse paysagère, il n'est pas incohérent d'urbaniser en partie la pièce du jeu.

Les enjeux :

- maintenir une bonne lisibilité du territoire en évitant tout mitage et en veillant à la cohérence des nouveaux aménagements
- Améliorer la zone de contact front bâti – zone agricole et front bâti zone naturel (notamment au niveau du ru d'Avon)
- Préserver la lisière boisée
- Préserver les éléments du patrimoine local (cf liste chapitre 4.5 le patrimoine bâti)
- Préserver et développer des cheminements de promenades dans les espaces agricoles et boisés en accord avec les propriétaires et ou les espaces verts publics

2.3 Méthodologie de prospection des milieux naturels

L'évaluation présentée ici repose sur deux prospections qui ont eu lieu en juillet et en août 2006 sur l'ensemble du territoire communal ainsi que sur des recherches bibliographiques (Données Dren, Données ENS, Données Conservatoire National Botanique Bassin Parisien).

Cette évaluation permet d'identifier et de décrire les principaux types de milieux sur la base de la faune et la flore visible à l'époque de la prospection et leurs sensibilités.

En aucun cas, cette étude ne peut être considérée comme une étude exhaustive de la faune, de la flore et des milieux naturels de la commune. Une étude écologique complète nécessite plusieurs journées d'études réparties sur l'ensemble des périodes les plus favorables à l'observation de la faune et la flore, et à l'analyse des milieux naturels. Elle reste à mener sur la commune dans les années à venir, surtout dans les zones susceptibles d'évoluer fortement.

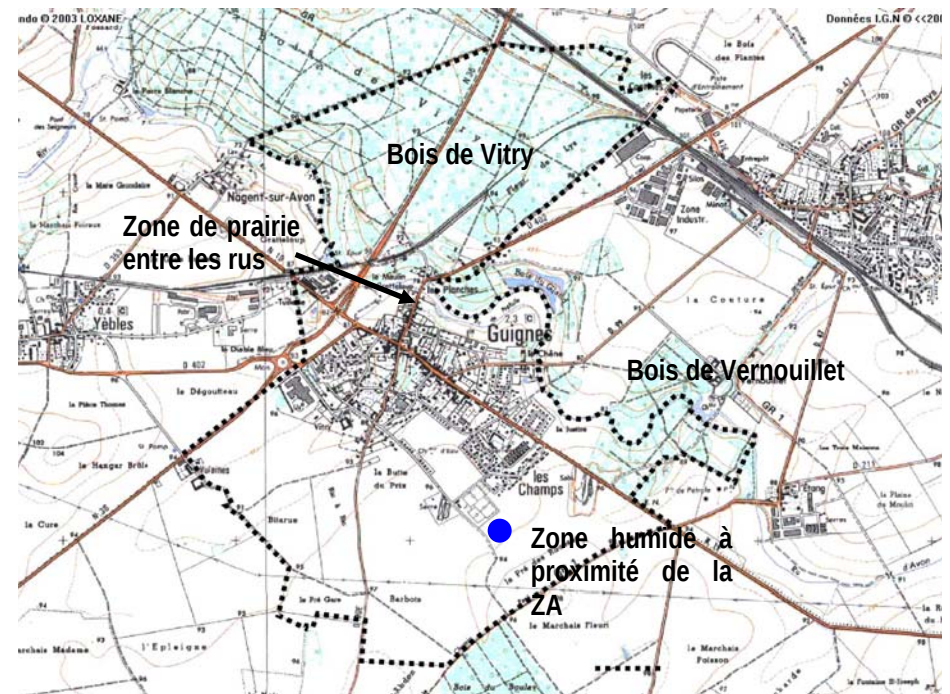


Figure 7 : Le territoire communal (Fond IGN)

2.4 Le patrimoine écologique d'intérêt national et européen

2.4.1 Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection qui n'implique pas de contrainte légale, la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Cette même circulaire rappelle aussi la nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs d'intérêt biologique remarquable, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Aucune ZNIEFF de type I ou de type II: n'est recensée sur le territoire communal.

Les ZNIEFF les plus proches sont à signaler sur les communes voisines de Chaumes-en-Brie et Argentières.

Elles correspondent à des **ZNIEFF de type II** :

- **La basse vallée du Bréon** (77107021), qui abrite des formations prairiales, des boisements frais (chênaie-frênaie) et un ruisseau d'aspect naturel. Cette ZNIEFF est distante d'environ 1,5 km par rapport à la limite du territoire communal.
- **L'Yerres de la source à Chaumes-en-Brie** (77264021), intéressante pour ses formations végétales submergées. Cette ZNIEFF se situe sur les contours d'une zone Natura 2000 qui porte le même nom (CF 2.4.3).

Ces ZNIEFF ne peuvent pas à priori subir d'influence négative de la part de la commune de Guignes et de ses Ru puisque ces zones se situent bien en amont de la zone d'embouchure entre l'Yerres et le ru d'Avon.

2.4.2 Les espaces naturels sensibles (ENS)

Le Code l'urbanisme précise (Loi n° 95-101 du 2 février 1995)

Article L 142-1 « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. »

Dans le code de l'environnement (Dalloz éd. 2002), l'éditeur précise en note que « les espaces à protéger sont ceux dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable ».

Le département dispose pour cela d'un droit de préemption (qu'il exerce en concertation avec les communes) et de la possibilité d'instituer une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Cette taxe doit être affectée à l'acquisition par le département de tels espaces ou la participation à son acquisition par une autre collectivité ou organisme public ou à l'aménagement et l'entretien de ses espaces.

En Seine-et-Marne, le taux de cette taxe est de 1%. Les recettes qu'elle génère sont utilisées pour mener à bien des programmes d'études du milieu naturel, pour l'acquisition de terrains ou pour l'aménagement et la gestion de ces sites. Elles servent également à subventionner les collectivités locales porteuses de projets.

C'est en 1990 que le Conseil général de Seine-et-Marne, entouré de nombreux partenaires, a décidé de mettre en place une politique de préservation de ses paysages et de ses sites naturels remarquables.

Aucun ENS n'est recensé sur la commune de Guignes. L'ENS le plus proche est à signaler sur la commune de Chaumes-en-Brie et concerne la vallée de l'Yerres.

Cet ENS ne peut pas à priori subir d'influence négative de la part de la commune de Guignes et de ses Ru puisque cette zone se situe bien en amont de la zone d'embouchure entre l'Yerres et le ru d'Avon.

Un projet d'ENS est actuellement à l'étude, et concerne l'ancienne voie ferrée de Brie-comte-Robert à Guignes, il n'y a pas de calendrier précis pour l'ouverture de cet ENS.

2.4.3 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ce réseau s'appuie sur deux Directives :

- La directive "Oiseaux" (79/409/CEE), du 2 avril 1979, qui concerne la conservation des oiseaux sauvages et prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Chaque pays de l'Union européenne doit classer en Zones de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie.
- La directive "Habitats Faune et Flore" (92/43/CEE) du 21 mai 1992, qui a pour objet la conservation d'espèces et d'espaces sauvages énumérés dans les annexes de la directive (habitats côtiers et végétation des milieux salés, dunes maritimes et continentales, habitats d'eaux douces, landes et fourrés tempérés, maquis, formations herbacées, tourbières, habitats rocheux et grottes, et pour les espèces, mammifères, reptiles, amphibiens, poissons, insectes et autres mollusques). Il s'agit de maintenir la diversité biologique de ces milieux en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y rattachent.

Aucun site Natura 2000 n'est à signaler sur la commune de Guignes

Le site Natura 2000 le plus proche est localisé sur la commune de Chaume-en-Brie, à environ 3,5 km au nord-est de la limite communale :

- L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie (FR1100812). Le site concerne un tronçon de rivière dont les eaux sont de bonne qualité en amont de la confluence avec le ru d'Avon. Il héberge une faune piscicole et une végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France (notamment Chabot, Loche de rivière, Lamproie de planer).

Cette position (3.5km), confluence en amont, espèces piscicole et végétation aquatique réduit les risques de perturbation

2.4.4 Conclusion

Le territoire communal comporte une zone naturelle d'intérêt majeur : L'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes qui fait l'objet d'un projet d'ENS.

Un seul Des espaces naturels d'intérêt patrimonial sont situés sur des territoires voisins : il convient de veiller à ce que les interventions réalisées sur la commune ne les affectent pas : il s'agit de la vallée de l'Yerres pas de lien (ENS, ZNIEFF et Zone Natura 2000). Un lien direct existe entre le territoire communal et l'Yerres puisque le ru d'Avon est un affluent de celle-ci.

Même si les espaces d'intérêt écologique sont hors territoire, ils sont suffisamment proches pour que la commune en tienne compte car il ne doit pas y avoir d'influence négative (coupure des liens biologiques, pollutions...)

Les espaces protégés sont pour la plupart aquatiques, la commune ne pourra pas à priori par l'intermédiaire de ses rus perturbés ces milieux puisqu'elles se situent bien en amont de l'embouchure.

2.5 La flore et les habitats

2.5.1 Les espaces boisés

Les principaux espaces boisés recensés sur la commune sont :

- une partie du bois de Vitry, au nord et au nord-ouest de la commune
- un bois le long de la RD619 à l'est de la commune
- un bois le long de la RD619 au niveau de l'ancienne décharge

Le bois de Vitry est un espace boisé privé de plus de 100ha ceinturé entre Ouzouer-le-Voulgis à l'Ouest, Guignes au sud, Verneuil l'Etang à l'est et Chaumes en Brie au Nord. Une voie ferrée marque sa limite nord (4 propriétaires privés font l'objet d'un plan simplifié de gestion)

Les essences qui composent ce bois sont essentiellement des feuillus.

La formation végétale principale est la Chênaie-Charmaie³.

La strate arborescente comprend principalement le **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*), le **Charme** (*Carpinus betulus*), le **Bouleau verruqueux** (*Betula pendula*), le **Tilleul à petites feuilles** (*Tilia cordata*), **Merisier** (*Prunus avium*)...

En sous étage, les espèces identifiables à l'époque des observations sont situées essentiellement dans la partie ouest :

- trois espèces à tendance plutôt calcicole **Brachypode des bois** (*Brachypodium sylvaticum*) , la **Campanule raiponce** (*Campanula rapunculus*) sur les bords de chemins, **Aigremoine eupatoire** (*Agrimonia eupatoria*) en sous bois
- le **Fraisier** (*Fragaria vesca*), espèce de grande amplitude écologique,
- deux espèces à tendance plus acidophiles le **Houx** (*Ilex aquifolium*), la **Sauge des bois** (*Teucrium scorodonia*),

Les abords des chemins et surtout les lisières offrent une formation végétale plus proche de l'Ormaie rudérale⁴, dans laquelle on retrouve, en plus des espèces précédemment citées, l'**Orme**, **Erables planes** (*Acer platanoïdes*), l'**Erable Sycomore** (*Acer pseudoplatanus*), le **Robinier faux accacia** (*Robinia pseudacacia*), l'**Aubépine monogyne** (*Crataegus monogyna*), le **Fusain** (*Evonymus europaeus*), l'**Alliaire** (*Alliaria petiolata*), la **Chelidoine** (*Chelidonium majus*), la **Benoît commune** (*Geum urbanum*), le **Lierre** (*Hedera helix*)...

Le boisement le long de la RD619 se prolonge jusqu'au-delà des limites de la commune, au niveau du château de Vernouillet. Le ru de Préfolle marque alors la limite communale.

Les formations végétales de ce boisement évoluent depuis le bord de la RD619 vers le ru, passant ainsi d'une Ormaie rudérale le long de la route à une Chênaie-Charmaie, pour finir vers un boisement humide le long du ru de Préfolle.

Les essences rencontrées sont sensiblement identiques à celles du bois de Vitry. Seule la partie humide du boisement présente des espèces de l'Aulnaie peupleraie à hautes herbes⁵ : **Cardère poilue** (*Dipsacus pilosus*), **Malachie aquatique** (*Myosoton aquaticum*), **Saule blanc** (*Salix alba*).

Par ailleurs, plusieurs **peupliers** (*Populus sp*) d'alignements ont été plantés.

De l'autre côté de la RD619, à l'emplacement de l'ancienne décharge, un boisement spontané est présent, et composé d'essences très rudérales et nitrophiles : Erables Planes, Erables sycomores, Robiniers faux-accacia, Lierre, Benoîte commune, alliaire, **Chelidoine** (*Chelidonium majus*), Frêne élevé, Clématite, Grande ortie, Arbre de Judée, Renouée du Japon...

A noter qu'une étude plus approfondie du sous-bois en période de printemps permettrait de compléter les observations.



Photo 3 : Boisement très nitrophile le long de la RD619 (Photo ALISEA, 2006)

³ D'après M.BOURNERIAS et coll., « Guide des groupements végétaux de la région parisienne », 2001, Belin, 639P

⁴ D'après M.BOURNERIAS et coll., « Guide des groupements végétaux de la région parisienne », 2001, Belin, 639P.

⁵ D'après M.BOURNERIAS et coll., « Guide des groupements végétaux de la région parisienne », 2001, Belin, 639P

2.5.2 Les zones humides

La commune de Guignes ne présente pas de zones humides majeures (étangs, marais etc.).

Les éléments à considérer comme des zones humides sur le territoire sont :

- Une mare forestière au niveau du Bois de Vitry
- Un bassin de rétention à proximité du stade et de la zone d'activité
- Les berges du ru de Préfolle
- Les berges du ru d'Avon
- Des fossés humides le long de la RN36 dans le bois de Vitry

La mare Forestière présente une végétation très limitée, voire inexistante tant sur ses berges que dans l'eau. Quelques pieds d'**Eupatoire chanvrine** (*Eupatorium cannabinum*), espèce rudérale et de sol humide, sont à noter à proximité. Cette situation est due :

- à la "fermeture" de cette mare par la strate arborée voisine qui limite sérieusement la pénétration de la lumière sur cette zone,
- à la fréquentation des Sangliers qui se servent de cette mare comme souille.

Le bassin temporaire, localisée à proximité de la zone d'activité, présente une végétation assez diversifiée. Début Août 2006, elle était totalement à sec. Une telle variation de niveau d'humidité détermine souvent des milieux intéressants du point de vue de la biodiversité.

Les nombreux pieds de **Roseau commun** (*Phragmites australis*) et les quelques pieds de **Massette à larges feuilles** (*Typha latifolia*) forment une roselière assez dense, entourée pour partie de Saules (dont le **Saule blanc** (*Salix alba*)). Cette formation végétale dense et haute, est la mieux développée dans la partie topographique la plus basse de la mare. En remontant vers les zones moins profondes et plus irrégulièrement inondées, les espèces sont plutôt représentatives de la prairie humide **Menthe**

aquatique (*Mentha aquatica*), le **Jonc aggloméré** (*Juncus conglomeratus*), le **Jonc épars** (*Juncus effusus*), des **Carex** (*Carex sp.*).



Photo 4 : Menthe aquatique (Photo ALISEA Hors site)



Photo 5 : Saule blanc (Image Internet)



Photo 6 : Bassin temporaire à proximité de la Zone d'activité (Photo ALISEA, 2006)

Les berges du ru d'Avon présentent une physionomie différente selon la localisation du cours d'eau (traversée de la plaine, ou traversée d'espaces boisés).

Globalement, la végétation des berges reste relativement rudérale et nitrophile notamment au contact des zones agricoles : **Sureau yèble** (*Sambucus ebulus*), parfois en taches relativement denses, **Grande ortie** (*Urtica dioïca*), **Persicaire** (*Persicaria maculosa*), **Poivre d'eau** (*Persicaria hydropiper*), **Patte d'ours** (*Heracleum sphondylium*) mais aussi la **Linaire commune** (*Linaria vulgaris*), la **Salicaire commune** (*Lythrum salicaria*), la **Roripe amphibie** (*Roripa amphibia*) et des graminées.

Sur la partie boisée, la végétation reste assez peu diversifiée : Grande ortie, **Ronce** (*Rubus* sp), graminées, Persicaire, **Sureau noir** (*Sambucus nigra*) **Frêne élevé** (*Fraxinus excelsior*), **Erable Sycomore** (*Acer pseudoplatanus*), **Peupliers** (*Populus* sp) en alignement, **Chêne Pédonculé** (*Quercus robur*).

Quelques espèces invasives sont relevées : **Renouée du japon** (*Reynoutria japonica*), et **Arbre de judée** (*Buddleia davidii*)



Photo 7 : Berges du ru d'Avon (Photos ALISEA)

Le ru de Préfolle, dont le cours est parallèle au ru d'Avon, semble être en grande partie alimenté par des rejets d'eau usées. La végétation présente est très rudérale et nitrophile, et limité à quelques espèces : **Grande ortie**, **Persicaire**, **Poivre d'eau**, **Sureau yèble**, **ronce**, **Clématite** (*Clematis vitalba*)...

D'autres fossés humides sont notés le long de la RN36 (Typhas, Roseaux commun).

2.5.3 Prairies, Friches et zones ouvertes

Les quelques zones de prairies et zones ouvertes et friches sont :

- Une zone entre l'ancienne décharge et le lieu dit « Les Champs »,
- Une zone de prairie de fauche entre le ru de Préfolle et le ru d'Avon

A proximité de l'ancienne décharge, une zone de friche d'un côté, et de prairie de fauche rudéralisée de l'autre.

Parmi les espèces recensées dans la friche : **Chénopode blanc** (*Chenopodium album*), le **Torilis du japon** (*Torilis japonica*), le **Panais cultivé** (*Pastinaca sativa*), la **Ronce** (*Rubus sp.*), la **Laitue Scariola** (*Lactuca scariola*) la **Grande bardane** (*Arctium lappa*) et des invasives telles que la **Verge d'or** (*Solidago canadensis*), la **Vergerette du canada** (*Conyza canadensis*).

A noter, le **Pourpier potager** (*Portulaca oleracea*), présent sur cette zone et assez rare d'après G. ARNAL & al. en Île-de-France (voir photo).

Sa présence pourrait s'expliquer par l'apport de déchets verts dans cette zone.



Photo 8 : Friche (Photo ALISEA, 2006)



Photo 9 : Pourpier potager sur la zone de la décharge (Photo ALISEA, 2006)

Parmi les espèces recensées dans la prairie rudéralisée : la **Luzerne cultivée** (*Medicago sativa*), le **Millepertuis perforé** (*Hypericum perforatum*), la **Carotte sauvage** (*Daucus carota*), la **Linaria commune** (*Linaria vulgaris*), la **Tanaisie commune** (*Tanacetum vulgare*), Le **circe des champs** (*Cirsium vulgare*), l'**achillée millefeuille**, l'**Epilobe hirsute** (*Epilobium hirsutum*), la **Cardère** (*Dipsacus fullonum*), le **Plantain majeur**, (*Plantago major*), des graminées...



Photo 10 : Prairie de fauche rudéralisée (Photo ALISEA, 2006)

La friche entre le ru de Préfolle et le fossé humide avait été fauchée peu avant notre passage. A noter, la Grande Berce et l'Arbre de Judée.

2.5.4 Les Espaces verts

La commune présente peu d'espaces verts publics. Seuls sont à noter les alignements d'arbres (le long de la RD619 et sur une rue perpendiculaire à la RD619 : rue de Troyes et rue de Servolles) essentiellement composés de **Tilleuls à petites feuilles** (*Tilia cordata*), le square du belvédère et des bandes herbeuses tondues régulièrement.

Leur intérêt écologique est actuellement très limité. Les espèces végétales sont peu nombreuses, et caractéristiques des lieux ensoleillés, piétinés et des pelouses urbaines (*Polygono arenastr.*, *Coronopodion squamati*) : **Pâturin nain** (*Poa infirma*), **Plantin majeur** (*Plantago major*), **Renouée des oiseaux** (*Polygonum aviculare*), **Ray-grass**, **Trèfle blanc** (*Trifolium repens*), **Pâquerette** (*Belis perenis*), **Achillée mille-feuille** (*Achillea millefolium*).

La gestion pratiquée reste peu favorable au développement de différentes espèces végétales, et la plupart n'atteignent pas les stades de floraison/fructification. La biodiversité dans ce type de formation est donc particulièrement réduite.

Par contre, de nombreux jardins privés présentent des espaces intéressants pour l'avifaune (arbres fruitiers).

2.5.5 Les zones agricoles

Les activités agricoles sont essentiellement tournées vers la grande culture, les zones de grande culture étant localisées au sud du territoire communal.

La grande culture laisse peu de place à la biodiversité, principalement en raison de l'évolution rapide du couvert végétal et des techniques de culture intensive, les milieux cultivés sont peu favorables à l'installation d'une flore variée.

Les cultures relevées au printemps et en été 2006 sont : Betterave, Blé, Escourgeon, colza.

Ces cultures sont accompagnées de quelques plantes messicoles⁷ et autres adventices⁸, qui sont plus facilement repérables sur les bords de chemins (zones moins soumises aux produits phytosanitaires). Parmi ces espèces : La **Matricaire inodore** (*Matricaria perforata*), le **Coquelicot** (*Papaver rhoeas*), l'**Armoise commune** (*Artemisia vulgaris*), le **Chénopode blanc** (*Chenopodium album*), L'**Amarante hybride** (*Amaranthus hybridus*)...

A noter, la présence le long du ru de Préfolle, d'une petite activité de maraîchage.

Il existe au total 5 exploitations agricoles au recensement de l'année 2000 (contre 9 en 1988) possédant des terres sur la commune :

Il est important de noter, que dans le cadre de la préservation des zones agricoles du Sud, les prescriptions du PLU ne devront pas permettre l'enclavement de ces zones.

2.5.6 Conclusion sur l'intérêt floristique du territoire

La liste des espèces végétales de la commune de Guignes (Conservatoire Botanique National Bassin Parisien) ne fait mention d'aucune plante protégée tant au plan régional que national.

Les investigations de terrain réalisées dans le cadre de cette étude vont dans le même sens.

La biodiversité floristique semble faible sur le territoire communal mais il comprend cependant :

- des milieux au potentiel intéressant, qu'une gestion attentive permettrait d'améliorer du point de vue de la biodiversité notamment les boisements et les zones humides

⁷ « Taxon ou groupement annuel adventice, qui colonise les champs de production céréalière » (D'après A DA LAGE, « Dictionnaire de biogéographie végétale », 2000, CNRS Editions, 579P.

⁸ « Plante étrangère à une flore locale, et naturalisée. En agronomie, se dit d'une plante s'introduisant spontanément ou propagée accidentellement dans les cultures, et fréquemment perçue comme nuisible » (D'après A DA LAGE, « Dictionnaire de biogéographie végétale », 2000, CNRS Editions, 579P.

⁶ D'après M.BOURNERIAS, « Guide des groupements végétaux de la région parisienne », 2001, Belin, 639P.

2.6 La faune

2.6.1 Batraciens et reptiles

Les investigations diurnes de terrain ont permis de recenser les batraciens et reptiles suivants.

- **La Grenouille verte** (*Rana esculenta*), espèces assez ubiquistes sont présentes sur la plupart des plans d'eau et des cours d'eau même de qualité médiocre et en contexte urbain. Cette espèce bénéficie d'une protection partielle (Arrêté ministériel du 04/06/80, J.O.N.C. du 4 juin 1980 modifiant l'arrêté du 24/04/79) car sa capture est autorisée à certaine période à des fins de consommation familiale. **Elle a été observée sur la commune de Guignes dans le Ru de Préfolle**
- **La Grenouille rieuse** (*Rana ridibunda*), espèce méditerranéenne occidentale qui a été introduite à l'origine par les raniculteurs et a souvent fait souche en éliminant la Grenouille verte localement. **Elle a été observée sur la commune de Guignes dans le Ru de Préfolle**
- **La Grenouille Agile** (*Rana dalmatina*). Espèce forestière qui bénéficie d'une protection nationale intégrale, et est inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats-Faune-Flore (92/43/CEE) **Elle a été observée sur la commune de Guignes dans le Bois de Vitry, au niveau de la mare forestière**
- **Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*), Espèces inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats-Faune-Flore (92/43/CEE). **Il a été observé dans la Friche proche de l'ancienne sablière**

L'**Orvet** (*Anguis fragilis*) n'a pas été observé mais est présent d'après les témoignages, tout comme la couleuvre.

2.6.2 Avifaune

Les **Pies** (*Pica pica*), **Etourneaux Sansonnets** (*Sturnus vulgaris*), **Pigeons ramiers** (*Columba palumbus*) **Corneilles noires** (*Corvus corone*) et **Pigeons domestiques** (*Columba livia*) sont des oiseaux très communs et facilement observables sur l'ensemble du territoire.

Autres oiseaux contactés lors des investigations de terrain : le **Rouge Gorge** (*Erithacus rubecula*), la **Fauvette à tête noire** (*Sylvia atricapilla*) la **Fauvette grisette** (*Sylvia communis*), le **Merle noir** (*Turdus merula*), le **Pinson des arbres** (*Fringilla fringilla*), le **Pouillot véloce** (*Phylloscopus collybita*), la **Mésange bleue** (*Parus caeruleus*), la **Mésange charbonnière** (*Parus major*), le **Verdier** (*Carduelis chloris*), le **Chardonnet élégant** (*Carduelis carduelis*), l'**Hirondelle des fenêtres** (*Delichon urbica*), le **Pic Vert** (*Picus viridis*) et le **Faucon crécerelle** (*Falco tinnunculus*)

L'**Hirondelle rustique** (*Hirundo rustica*), la **Tourterelle des bois** (*Streptopelia turtur*) et l'**Alouette des champs** sont, parmi les espèces observées, celles qui présentent le caractère patrimonial le plus élevé. Elles sont toutes les trois inscrites sur la liste orange des oiseaux menacés et à surveiller en France⁹.

2.6.3 Mammifères

Aucune espèce n'a pu être observée directement. Cependant, les traces, fèces et autres indices permettent d'attester de la présence du **Lapin de garenne** (*Oryctolagus cuniculus*), du **Sanglier** (*Sus scrofa*), du **Chevreuil** (*Capreolus capreolus*), du **Renard** (*Vulpes vulpes*).

Les boisements de la région constituant de nombreuses niches écologiques, il existe des liaisons biologiques allant d'un boisement à l'autre.

⁹ D'après Rocamora/Berthelot. SEOF-LPO. 1999 .

Les espèces potentiellement présentes sont l'**Ecureuil roux** (*Sciurus vulgaris*), la **Fouine** (*Martes foina*), le **Hérisson** (*Erinaceus europeaus*) ainsi que les micro-mammifères (Rats, Souris, Campagnols), le **Lièvre** (), dans les zones agricoles.

2.6.4 Les liaisons biologiques

Les liaisons biologiques sont des milieux permettant à une ou plusieurs espèces de se déplacer d'un habitat à un autre.

Ces liaisons doivent selon l'espèce être continu (mammifères...) ou discontinu (avifaune).

Sur le territoire et à plus grande échelle, les espèces voulant traverser du Nord au Sud ne peuvent le faire que via l'Est de la commune, le passage par l'Ouest étant bloqué par les Nationales et gagné peu à peu par l'urbanisation. Cette liaison est donc primordiale pour les déplacements des mammifères notamment.

En ce qui concerne l'avifaune, la commune possède dans sa zone urbaine de nombreuses « zones vertes » permettant le franchissement de la commune par « pas japonais ».

La carte ci-dessous indique les liaisons biologiques sur la commune.

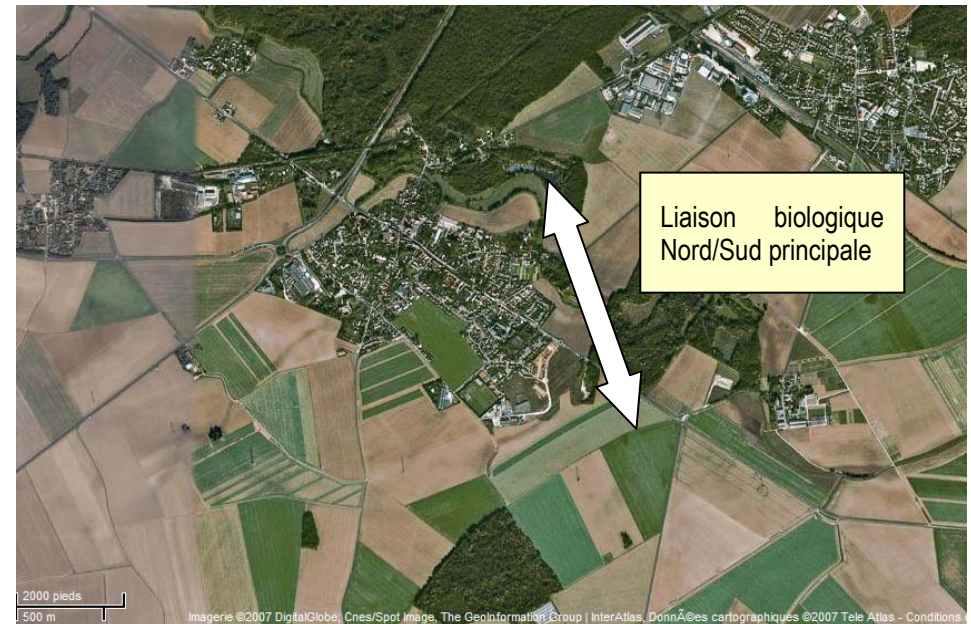


Figure 8 – Liaison biologique Nord/Sud principale

2.6.5 Conclusion sur l'intérêt faunistique du territoire

Le territoire communal présente quatre espèces d'un intérêt patrimonial (recensées lors de nos prospections) :

- Tourterelle des bois
- Hirondelle Rustique
- Alouette des champs
- Grenouille agile (présente dans le bois de Vitry)

2.7 Les milieux naturels : les conclusions

Le territoire communal ne présente pas de milieu exceptionnel mais une diversité de milieux naturels ordinaires qui mérite d'être préservée, voire améliorée.

Sur le territoire communal, le Bois de Vitry, la zone de prairie située entre les rus d'Avon et de Préfolle, le boisement à l'est de la commune dans sa partie basse proche du ru, la zone humide à proximité de la zone d'activité, l'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes nécessite une attention particulière et une connaissance plus approfondie, ces zones doivent être protégées.

Le fond de la vallée de l'Avon et ses rus affluents dont le ru de Préfolle présentent un intérêt écologique moyen qui pourrait être amélioré par une gestion écologique plus généralisée et par une amélioration de la qualité de l'eau, notamment en :

- préservant une bande enherbée de 3m au minimum de part et d'autre du ru ;
- évitant tout apport de produits phytosanitaires sur les bords ou à proximité du ru
- gérant les ressources en eau et la qualité des rejets
- pratiquant une gestion douce des berges et de la ripisylve

Le ru et ses berges sont importants à la fois pour la diversité biologique qu'ils apportent et par le lien (corridor biologique) qu'ils permettent entre les milieux naturels du territoire et la vallée de l'Yerres. La liaison biologique à l'Est devra être protégée.

Enfin les petits boisements et les jardins sont des relais entre les différentes zones naturelles.

La préservation de zones naturelles et agricoles ouvertes entre les boisements est indispensable pour les équilibres des milieux naturels, et pour maintenir les corridors biologiques.

Enfin, en zone urbaine, les petits espaces verts tels que les jardins, les espaces de bords de route, les alignements sont des éléments importants pour la préservation d'une flore et d'une faune urbaine mais également pour le paysage.

Les enjeux

- Préserver les espaces présentant une bonne potentialité de biodiversité en veillant autant que possible à améliorer celle-ci :
 - Le bois de Vitry
 - Le bois de Vernouillet

- L'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes qui fait l'objet d'un projet d'ENS
- La zone de prairie entre les deux rus et le corridor biologique que représente le ru d'Avron en lien avec la Vallée de l'Yerres
- La zone humide à proximité de la zone d'activité
- Préserver les espaces verts et jardins de taille importante dans la zone urbaine.
- Préserver les liaisons biologiques entre les différentes entités (en particulier les rus et les berges, les petits boisements et les jardins). A plus large échelle, il faut préserver le lien biologique Nord/Sud via l'Est de la commune (seule possibilité pour le passage des mammifères compte tenu de l'urbanisation, l'urbanisation devra être très limitée sur cette partie.

3. Ressources

3.1 Energie

Les habitations comme les activités sont alimentées par les énergies classiques :

- électricité
- gaz de ville
- fuel

Il n'existe pas d'installation de production d'énergie renouvelable individuelle et collective sur le territoire.

La commune présente au sud de son territoire une ligne haute tension et un poste de distribution du gaz.

3.2 Déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de la Seine-et-Marne, approuvé le 09 septembre 1997, a été mis en révision le 28 mars 2002. Le plan départemental révisé a été adopté le 04 février 2004, il remplace celui du 09 septembre 1997.

La Commune fait partie du Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Provins (SICTOM), auquel 86 communes adhèrent, et du Syndicat mixte de L'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM), auquel 98 communes adhèrent.

Le SICTOM a en charge :

- la collecte des ordures ménagères (collectées deux fois par semaine, les lundis et jeudis)

- la collecte sélective des bouteilles plastique, briques alimentaires, boîtes métalliques, cartons et cartonnettes, via des bacs à couvercle jaune. Ils sont ramassés un vendredi sur deux à la porte,
- la collecte sélective du verre et du papier (magazines prospectus, journaux), collectés dans des conteneurs à ouverture bleue, sur des aires d'apport volontaire (7 points d'apport volontaire sur la commune),

Les encombrants, ramassés à la porte trois fois par an (En février, juillet et novembre).

Localisation des points d'apport volontaire:

- Rue de Meaux (Ancien lavoir),
- Rue du Jeu (2 points),
- Rue des Champs,
- Rue de Morty-Place de Vitry / Sainte Anne,
- Rue des Myosotis / Lotissement des Pavillons,
- Rue de Servolles / Pont Suzanne

Le SMETOM a en charge le traitement des déchets (Ordures ménagères, déchets triés, encombrants), ainsi que la gestion des déchetteries (11 déchetteries au total, sur les communes suivantes : Verneuil l'Etang, Beton-Bazoches, Mormant, Donnemarie-Dontilly, Jouy-le-Châtel, Provins, Nangis, Bray-sur-Seine, Gouaix, Longueville, Villiers-st-Georges). La déchetterie la plus proche de Guignes se trouve sur la commune de Verneuil l'étang. Cependant, l'ensemble des déchetteries du syndicat est ouvert aux habitants de Guignes.

Les déchetteries permettent la collecte, par apport volontaire, des éléments suivants :

- radiographies
- gravats
- déchets verts
- huile de vidange
- ferraille

- tout-venant
- déchets ménagers spéciaux (produits dangereux)
- cartouches d'encre
- filtres à huile
- huiles de friture
- écrans (TV, ordinateurs)
- palettes
- métaux non ferreux
- tubes néons
- textile
- carton
- bois
- piles
- batteries
- plâtre

Tous ces produits disposent de filières de traitement spécifiques.

Les ordures ménagères, après collecte, sont envoyées vers les centres d'enfouissement suivant :

- Soignolle en Brie
- Isles-les-meldeuses.

Il existe une ancienne décharge sur le territoire le long de la RD619, présentant des dépôts sauvages nettoyés périodiquement.

Le taux de refus de tri en 2006 est de seulement 9%.

3.3 Gestion des eaux

3.3.1 Eau potable

La nappe calcaire de Champigny alimente le secteur en eau potable, cette nappe est très largement exploitée, il existe des mesures de restriction pour certains usages depuis 2006 définies par arrêté préfectoral (cet arrêté est reconduit en 2007).

Le département a élaboré un schéma départemental d'alimentation en eau potable

Il existe 2 captages sur la commune, un ancien abandonné depuis 20 ans qui n'a pas été comblé et un nouveau pour la consommation d'eau potable au niveau du château d'eau.

Ce captage a un débit de 800 m³/jour pour la commune de Guignes.

La DDASS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable.

La qualité de l'eau en 2006 d'après la DDASS est la suivante :

- eau de très bonne qualité bactériologique,
- eau présentant une teneur en nitrates élevée, sans risque pour la santé (les nitrates proviennent principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels),
- eau calcaire, sans risque sur la santé (liée à la teneur en calcium et en magnésium, il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté),
- eau peu fluorée,
- eau non conforme à la limite réglementaire pour les pesticides (la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des trois classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : A, B1 ou B2)

L'eau est de Classe B2 = La teneur dépasse la limite réglementaire de façon importante ou sur une période supérieure à 30 jours

L'eau distribuée en 2006 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques à l'exception des pesticides. En l'état, cette eau ne doit pas être consommée par les femmes enceintes et les nourrissons (cette restriction est permanente).

En dehors de ce captage, le captage le plus proche se situe sur la commune de Verneuil l'Etang.

Au contraire du captage de Verneuil l'Etang, celui de Guignes ne fait pas l'objet d'un DUP.

Une dégradation générale de la qualité de l'eau des captages est constatée par les gestionnaires de l'eau due principalement à une augmentation des concentrations en nitrates et en pesticides. Cette remarque est particulièrement applicable au département de Seine et Marne (département agricole) où 199 communes sont non-conformes aux normes administratives en vigueur dont 82 connaissent une situation plus sévère puisque la consommation d'eau du robinet y est déconseillée aux femmes enceintes et aux nourrissons en fin d'année 2005.

La mise en place de périmètres de protection des captages à l'aide d'un hydro-géologue est indispensable.

Malgré des travaux récents pour améliorer la distribution de l'eau pour la défense incendie, il reste environ 50 conduites de plomb qui seront remplacées.

La gestion de l'eau potable est assurée par Véolia eau Melun.

3.3.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2003. Il concerne à la fois les eaux de ruissellement, les eaux pluviales et les eaux usées. Il s'appuie sur les données de l'étude de diagnostic des réseaux d'assainissement finalisée en 1997.

La commune ne possède qu'une station d'épuration, de 2500 eq/hab, située sur la commune de Yèbles. Une étude est en cours pour passer de 2500 eq/hab à 4500 eq/hab.

Les eaux usées sont gérées par le syndicat de traitement des eaux usées de Yèbles et Guignes-Rabutin.

Il existait également une ancienne station d'épuration située rue des Saint Pères.

La station d'épuration reçoit des effluents collectés par des réseaux mixtes (séparatifs et unitaires). D'après l'état des lieux du SDAGE du bassin versant de l'Yerres de juin 2006, le pourcentage de la population reliée à l'assainissement collectif est de 96% sur la commune (La population reliée à l'assainissement autonome a été calculée en faisant la différence entre les abonnés à l'eau potable et les assujettis à la redevance assainissement).

Il existe des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, qui sont les suivants :

- Hameau des Planches équipé de filières individuelles, desservi par un réseau d'eaux pluviales (5^{ème} tranche de travaux);
- Rue de Mortry et du Bois Boulay, desservi par un réseau unitaire qui reçoit les effluents des habitations et qui est raccordé sur l'aqueduc à l'aval de la Fontaine Sainte-Anne qui se rejette dans le ru Sainte-Anne (4^{ème} tranche de travaux) ;
- Rue du Chêne desservi par un réseau séparatif aboutissant à un décanteur avant rejet dans le ru d'Avon ;
- Rue du Pont Sainte-Suzanne : 5 habitations entre les rues du Pavillon et de Servolles sont situées dans un point bas, et ne sont pas desservies par un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les eaux usées, les services de l'état ont stipulé qu'aucune ouverture à l'urbanisation ne serait possible en l'état actuel.

Pour le réseau pluvial, un recensement dénombre 18 exutoires au milieu naturel.

A noter, des rejets d'eau usées dans le ru de Préfolle.

3.4 Ressources : les conclusions

Les habitations comme les activités sont alimentées par des énergies classiques : électricité, gaz de ville, fuel. Les énergies renouvelables sont absentes du territoire communal, elles pourraient être favorisées dans les nouvelles constructions ou lors de restauration notamment des bâtiments publics.

La collecte sélective (porte à porte, conteneurs pour apport volontaire, déchetterie) est organisée de manière satisfaisante.

Un bilan de la collecte sélective est réalisé par le SMETOM-GEEODE.

En ce qui concerne la gestion des eaux, il est important de protéger la ressource « eau potable » en particulier contre la pollution par les pesticides par la mise en place de périmètres de protection, de limiter la consommation et de terminer le programme d'assainissement en cours et d'éviter tous rejets directs dans le milieu naturel (aucune ouverture à l'urbanisation n'est possible actuellement pour les services de l'état)

Un bilan et un suivi devront être réalisés en fin de travaux.

Les enjeux :

- favoriser l'implantation progressive d'énergies renouvelables,
- poursuivre et évaluer régulièrement la collecte sélective,
- **veiller à améliorer la qualité de l'eau potable et à protéger cette ressource notamment contre les pesticides et la surconsommation (mettre en place des systèmes de récupération d'eau pluviale, et d'économie),**
- **Mise en place de périmètres de protection autour du captage (le captage étant au pied du château d'eau, l'ouverture à l'urbanisation de la pièce du jeu devra prendre en compte cet enjeu lors de l'aménagement).**
- **achever le programme d'assainissement (notamment redimensionner la station d'épuration) et faire le bilan de la qualité des eaux après son achèvement.**

4. Pollutions et nuisances

4.1 Pollution du sol

Au niveau national, l'inventaire BASOL (du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Ces sites peuvent présenter un risque pour l'environnement et la santé des personnes.

Cette surveillance permet de déterminer les contraintes pour un possible aménagement futur.

L'état des sites recensés est répertorié en 4 catégories :

- classe 1 : site déjà traité et sans risque,
- classe 2 : site déjà traité mais où une pollution résiduelle connue nécessite des précautions d'aménagement et d'usage,
- classe 3 : site en activité devant faire l'objet d'un diagnostic,

- classe 4 : site en cours d'évaluation ou travaux.

A Guignes, il n'y a pas de pollution connue.

Une seconde base de données, appelée BASIAS, gérée par le BRGM (Bureau des Ressources Géologiques et Minières), s'attache à recenser dans les historiques communaux, toutes les installations industrielles ou entreprises (encore en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols. La présence d'une entreprise dans cette base ne préjuge donc pas de la réalité d'une pollution. L'inventaire dans le département de Seine et Marne est en cours.

4.2 Qualité de l'air

L'air est composé de 78% d'azote, 21% d'oxygène et d'environ 1% de gaz rare.

La qualité de l'air peut être affectée par plusieurs polluants d'origine naturelle ou provenant d'activités humaines comme :

- le chauffage urbain
- les activités industrielles
- la circulation automobile

Ces trois types de sources peuvent provoquer :

- des rejets de CO² propre à augmenter l'effet de serre et le réchauffement climatique qu'il induit (sauf dans le cas d'utilisation d'énergies non fossiles)
- des rejets polluants selon la nature de la source (métaux lourds et hydrocarbures polyaromatiques HPA par exemple).

Les émissions des véhicules, automobiles et avions, (monoxyde de carbone, monoxydes d'azote, hydrocarbures, particules, ozone) sont en corrélation avec la vitesse et le temps de parcours. Les engorgements de circulation automobile provoquent plus d'émissions qu'une circulation fluide.

Ces polluants sont à caractère cancérigène et allergène et peuvent également en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) provoquer des irritations des voies respiratoires.

En région Ile-de-France, la qualité de l'air est surveillée par AIRPARIF.

Les polluants indicateurs surveillés par AIRPARIF sont :

- le SO₂ (Dioxyde de soufre)

Les émissions de dioxyde de soufre dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon...).

Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques...) ou par les chauffages, le secteur automobile Diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions.

- Les PS (Particules en suspension)

Le transport routier, les combustions industrielles, le chauffage domestique et l'incinération des déchets sont parmi les émetteurs de particules en suspension. Certaines particules dites secondaires se forment à partir d'autres polluants.

Le principal secteur d'émission des particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM₁₀) est le transport routier (36% des PM₁₀) dont les véhicules diesel particuliers (13%), suivi de près par l'industrie (33%).

- Les NO_x (Oxydes d'azote)

Les émissions d'oxydes d'azote apparaissent dans toutes les combustions, à hautes températures, de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole...).

Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions de NO_x (les moteurs Diesel en rejette deux fois plus que les moteurs à essence catalysés).

Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO₂).

- L'O₃ (Ozone)

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des U.V. dans la haute atmosphère.

Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement.

C'est le cas lorsque se produit une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures (polluants d'origine automobile).

Cette réaction nécessite des conditions climatiques particulières : fort ensoleillement, températures élevées, faible humidité, absence de vent et phénomène d'inversion de température.

- Le CO (Monoxyde de carbone)

Les émissions de monoxyde de carbone proviennent à près de 77% du trafic routier bien que ce polluant ne représente en moyenne que 6% des gaz d'échappement d'un véhicule à essence et qu'un véhicule Diesel en émet 25 fois moins.

- Les COV (Composés Organiques Volatils)

Les composés organiques volatils sont libérés lors de l'évaporation des carburants (remplissage des réservoirs), ou par les gaz d'échappement.

Ils sont émis majoritairement par le trafic automobile (33%), le reste des émissions provenant de processus industriels et d'usage domestique de solvants.

La station de contrôle la plus proche se situe à Melun. Il n'existe donc pas de mesure spécifique sur la commune de Guignes. L'appréciation de la qualité de l'air ne peut donc se faire que par comparaison et extrapolation.

La qualité de l'air résulte principalement de la pollution « de fond » de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic supporté par la RN 36 et la RN 19. Le territoire communal ne semble pas présenter de caractéristiques pouvant influencer significativement la pollution de fond. La densité du réseau routier n'est pas exceptionnelle par rapport au reste de la région.

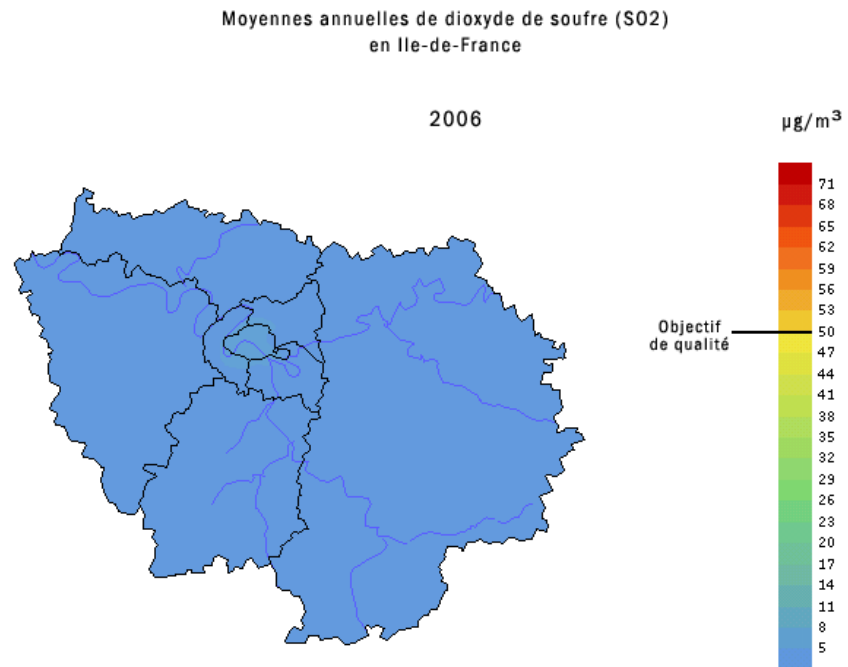


Figure 9 – Moyennes annuelles de dioxyde de soufre en Ile-de-France en 2006 (Source AIRPARIF)

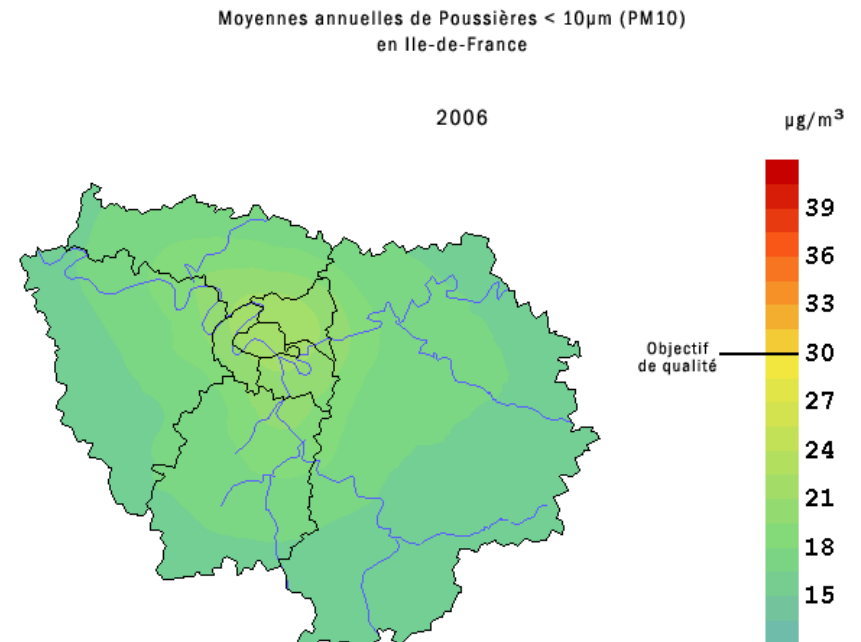


Figure 10 – Moyennes annuelles de poussières en Ile-de-France en 2006 (Source AIRPARIF)

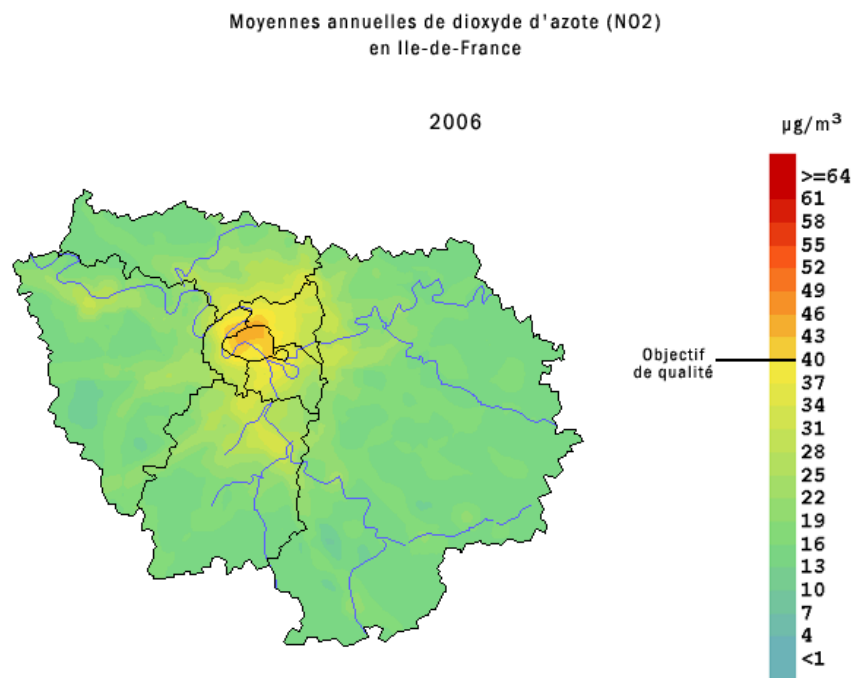


Figure 11 – Moyennes annuelles de dioxyde d'azote en Ile-de-France en 2006 (Source AIRPARIF)

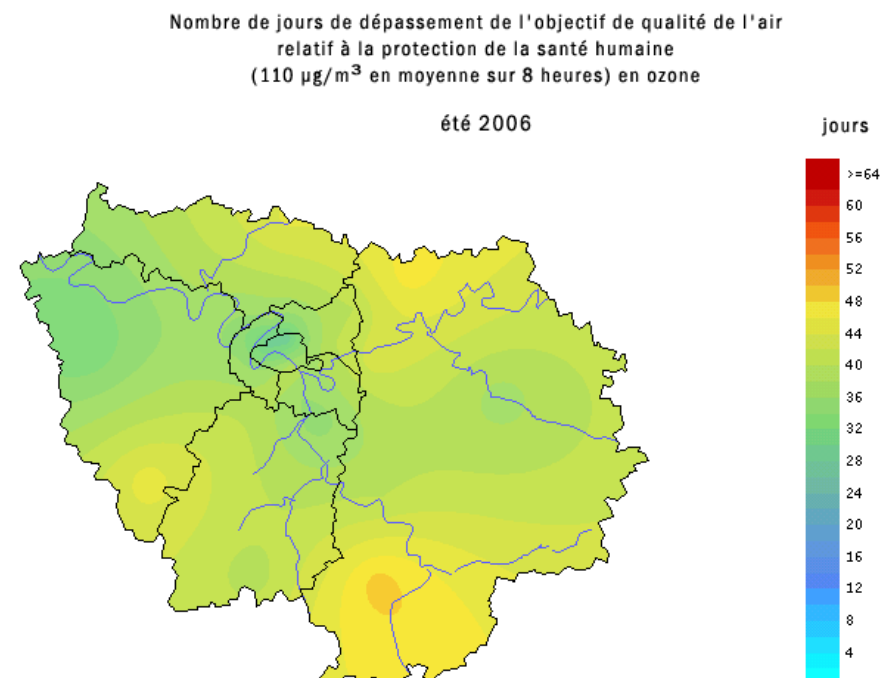


Figure 12 – Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité de l'air relatif à la protection de la santé humaine en ozone pendant l'été 2006 (Source AIRPARIF)

Le nombre de véhicule/jour traversant Guignes a été estimé à 13000 en 2003 par la DDE (la RN36 n'est donc pas pris en compte, mais provoquant tout autant de pollution atmosphérique).

Le développement des circulations douces et des transports en commun est un moyen pour réduire la pollution (cf chapitre 5 : Transports et déplacements)

Le passage de la RD619 en plein cœur du bourg, induit des engorgements de circulation propre à augmenter localement et temporairement la pollution atmosphérique. Il est également un facteur de risque d'accidents et une coupure pour les piétons et les cycles.

La faible concentration d'activité sur le territoire communal limite leurs impacts sur la qualité de l'air.

Le chauffage urbain est une source importante de pollution. Elle peut être réduite par : une bonne isolation des bâtiments, une bonne régulation et un bon entretien des appareils de chauffage, une utilisation la plus large possible des énergies renouvelables.

Il existe au niveau régional des outils de gestion de la qualité de l'air :

- **le PRQA** (Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Ile-de-France), son objectif est de bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air en Ile-de-France. Il propose des orientations et des recommandations générales. Il a été approuvé le 31 mai 2000 par arrêté du Préfet de Région, il est actuellement en révision.

Objet du PRQA

La première partie distingue trois espaces géographiques différents :

- le cœur dense de l'agglomération (Paris et sa proche couronne, limitée par l'auto-route annulaire A 86),
- le reste de l'agglomération de Paris,
- l'ensemble des zones périurbaines et rurales qui entourent l'agglomération.

La deuxième partie dresse l'état des lieux sur les différents aspects touchant à la qualité de l'air.

Les Orientations et recommandations du PRQA

La troisième partie propose des orientations générales à l'adresse des autorités publiques selon cinq thèmes distincts et complémentaires :

- Déplacements automobiles : diminuer les émissions liées à l'âge des véhicules et favoriser le recours aux carburants moins polluants ; maîtriser le nombre et la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération francilienne.
- Activités et habitats : maîtriser la demande énergétique et les émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines, à l'industrie et à l'activité des aéroports.
- Financement et fiscalité : donner une plus large place au souci du développement durable et à l'équité vis-à-vis des pollutions de l'air dans les règles fiscales et dans le financement des actions d'amélioration de la qualité de l'air.
- Communication : fédérer les autorités publiques en Ile-de-France en vue d'une communication permanente et préventive du public sur les politiques contribuant à la qualité de l'air.
- Connaissance et prospective : constituer au niveau régional un pôle de savoir et de prospective sur la qualité de l'air et ses effets.

- **Le PPA** (Plan de Protection de l'Atmosphère) fixe des objectifs de réduction de polluants atmosphériques pour respecter des valeurs limites, il a été approuvé le 7 juillet 2006. Neuf mesures réglementaires ont été prises lors de l'élaboration de ce plan :

1. Grands pôles générateurs de trafic : mise en oeuvre obligatoire de plans de déplacements,
2. Usines d'incinération d'ordures ménagères : abaissement à 80 mg/Nm3 de la concentration en NOx des émissions, des UIOM situées dans le périmètre francilien sensible aux NOx,
3. Sources d'énergie et grandes installations de combustion :
 - 1/ Renforcement des dispositions applicables aux installations de combustion
 - 2/ Restriction du recours aux groupes électrogènes
 - 3/ Encadrement de l'utilisation du bois comme combustible
4. Chaudières (de 70 kW à 2 MW) : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz ou au fioul de plus de 70 kW (chaudières collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote,
5. Stations-service : réduction des rejets de composés organiques volatils (COV) par la mise en place de récupérateurs de vapeurs d'hydrocarbures,
6. Véhicules légers : en cas de pic de pollution, restrictions de circulation,
7. Poids lourds et véhicules utilitaires légers :
 - 1/ identification visible du niveau de pollution ;
 - 2/ généralisation et harmonisation en Petite Couronne des règlements de livraison avec des restrictions particulières pour les véhicules les plus polluants ;
 - 3/ pics de pollution (lors du franchissement des niveaux d'alerte successifs) : restriction de la circulation des poids lourds dans le coeur dense de l'agglomération.
8. Deux-roues motorisés, lors des pics de pollution :
 - 1/ intensification des contrôles des cyclomoteurs (kits de débri-dage) ;
 - 2/ suppression de la dérogation dont bénéficient les deux-roues motorisés pour l'application de la mesure de circulation alternée.

9. Avions : encadrement de l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) sur les plates-formes de Paris – Charles-de-Gaulle et de Paris-Orly

- **Le PDU** (Plan de déplacements Urbains) définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains. Il a été approuvé le 15 décembre 2000.

Le PDU d'Ile-de-France s'est défini des objectifs chiffrés et volontaristes à un horizon rapproché de 5 ans :

- diminuer le trafic automobile de 3% sur l'ensemble de la région, avec des sous objectifs différenciés selon le secteur de la région concerné (-5% à Paris, -2% en grande couronne, ...)
- augmenter la fréquentation des transports collectifs de 2%
- augmenter spectaculairement l'usage des modes doux (+10% pour la marche et doublement pour le vélo)
- accroître la part de marché du fret ferroviaire et fluvial de 3%, au détriment du mode routier.

Le PLU doit être compatible avec tous ces plans pour contribuer à son échelle aux objectifs de la région.

4.3 Le bruit

Le coeur d'agglomération souffre gravement des nuisances sonores engendrées par la circulation sur la RD619 (insécurité, bruit).

Il convient de rappeler que lors d'un comptage de la RD619 en 1997 effectués à la sortie Ouest de la commune ont comptabilisé 7565 véhicules/jour sur la RN 19, 5212 véhicules/jour sur la RD 402 Nord, 6795 véhicules/jour sur la RD 402 Ouest, la RN 36 enregistrait 8720 véhicules/jour en 1996.

L'arrêté 99 DAI 1 CV 102 indique les zones fortement touchées et traite de l'isolement acoustique des zones touchées.

Des comptages effectués en juin 2003 en traversée de Guignes par la DDE révélaient :

- en direction de la province: un débit moyen journalier de 5597 véhicules légers et 644 véhicules lourds soit un total de 6241 véhicules, dont 10, 3% de poids lourds,
- en direction de Paris: un débit moyen journalier de 6255 véhicules légers et 709 véhicules lourds, soit un total de 6964 véhicules, dont 10, 2% de poids lourds.

Soit un trafic dans les deux sens de plus de 13000 véhicules/jour.

Soit une augmentation net d'environ 5000 véhicules/jour en 6 ans.

Il n'y a pas actuellement sur le territoire communal de nuisance du au transport ferroviaire et aérien.

Il n'y a pas de problèmes de nuisances sonores liés aux activités sur le territoire.

4.4 Pollutions et nuisances : les conclusions

La principale nuisance sur la commune est le bruit lié aux infrastructures routières (RD619 et RN36), il manque toutefois une appréciation précise du bruit en dehors de ces grands axes.

Des mesures devront être prises dans le PLU pour réduire autant que possible les nuisances sonores.

La qualité de l'air est directement liée à la circulation sur ces axes. La RD619 qui passe en centre ville représente l'impact le plus important en terme de pollution, nuisance et santé humaine.

L'absence de capteur de contrôle de la qualité de l'air en centre ville ne permet pas de conclusion plus précise.

Les enjeux

- évaluer précisément et réduire le bruit lié aux infrastructures
- réduire le bruit et les pollutions liés au traversé du bourg par la RN 19
- réduire les pollutions liées au chauffage urbain
- développer autant que possible les transports en commun et les circulations douces notamment en créant des chemins dans les bois.

5. Risques technologiques et industriels

Les risques technologiques sont liés à l'industrie chimique, pétrolière, nucléaire, le transport de matière dangereuse, la rupture de barrage.

Il y a risque industriel majeur lorsqu'un danger grave et immédiat lié à un accident dans un établissement, menace le personnel, les riverains, les biens de l'environnement.

Il n'y a pas sur la commune d'installations relevant de la directive SEVESO.

Il n'existe pas de zones d'activités importantes sur la commune, de ce fait, seules les installations classées (2 stations essences au niveau du centre ville) peuvent être un risque sur le territoire.

Le passage de la RD619 au cœur de l'agglomération, peut entraîner des risques liés aux transports de matières dangereuses.

A noter, également des risques d'accidents de circulations pour la population.

Il faut également préciser la présence au Sud de l'agglomération d'une ligne haute tension et d'un poste de distribution publique du gaz notée 24888 A mais la commune n'est pas concernée par le passage de canalisation de gaz à haute pression.

Guignes est également concernée par le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Chaunoy » accordée à la société Esso Rep jusqu'au 4 janvier 2035. A l'intérieur de ce périmètre sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

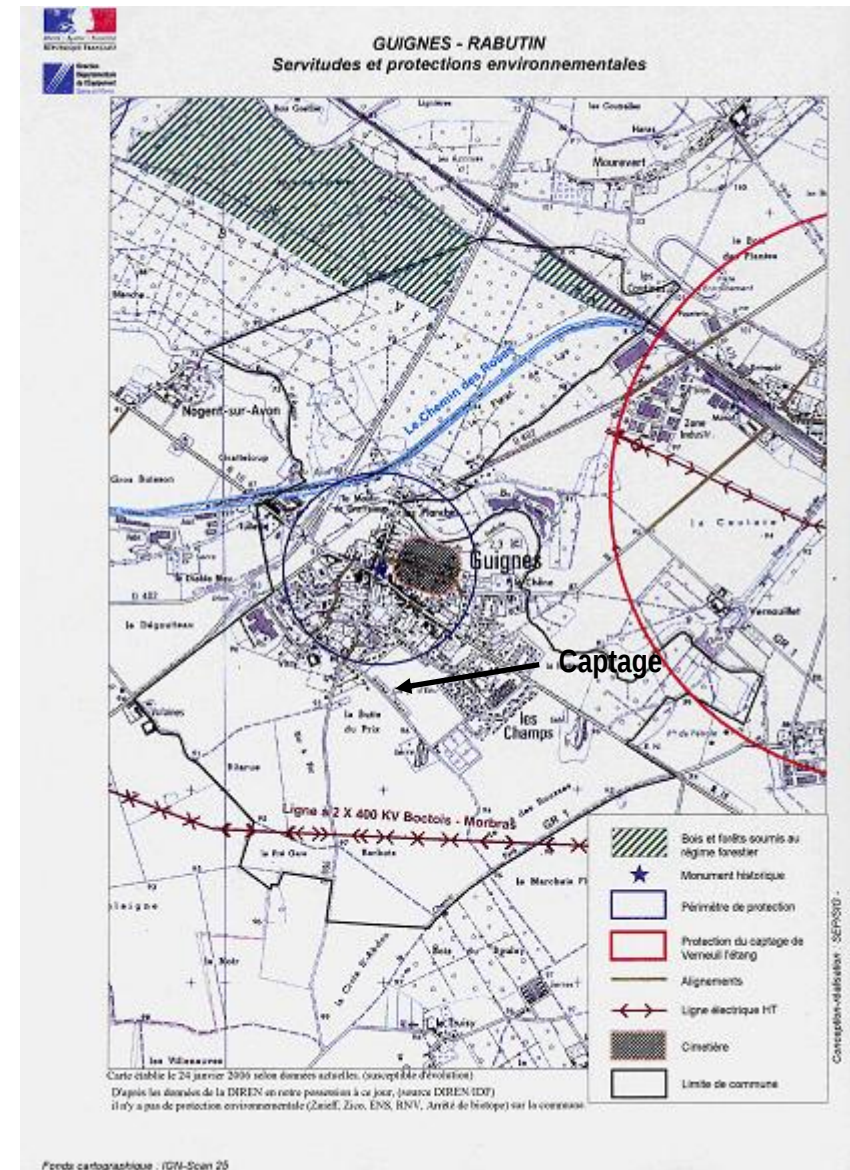


Figure 13 : Carte des servitudes et protections environnementales

II.DIAGNOSTIC

1. Données socio-démographiques

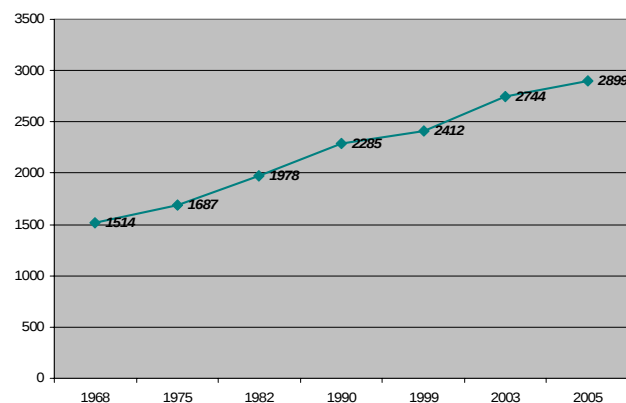
1.1 Evolution démographique

1.1.1 La croissance démographique

Evolution de la population							
	1968	1975	1982	1990	1999	2003	2005
Population sans doubles comptes	1 514	1 687	1 978	2 285	2 412	2 744	2 899

Sources INSEE, RGP1999 et recensements complémentaires

La commune connaît une croissance démographique constante depuis les années 1960 avec cependant un net ralentissement entre 1990 et 1999.



Sources INSEE, RGP1999 et recensements complémentaires

Jusqu'en 1990, la croissance de Guignes était alimentée par le solde migratoire. Entre 1990 et 1999, elle était due au solde naturel, le solde migratoire étant négatif. Depuis 1999, le rythme démographique s'est accéléré, le solde migratoire est de nouveau positif.

Taux démographiques (moyennes annuelles)						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Taux d'évolution global	6,32 %	1,56 %	2,29 %	1,82 %	0,60 %	3,3%
- dû au solde naturel	0,95 %	1,24 %	0,34 %	0,50 %	0,80 %	
- dû au solde migratoire	5,37 %	0,33 %	1,95 %	1,32 %	-0,20 %	
Taux de natalité pour 1000	20,90	21,50	11,30	12,40	13,80	
Taux de mortalité pour 1000	11,40	9,10	7,90	7,50	5,80	

Le recensement complémentaire de l'INSEE de 2005 fait apparaître une population totale de **2899** habitants, soit **487 personnes** de plus qu'en 1999.

Sur la période 1999-2005 la commune de Guignes connaît donc une croissance démographique très importante. Elle a vu sa population augmenter de près de 500 personnes en 6 ans, soit une évolution annuelle moyenne de 3,3%.

Nota : paru en janvier 2006, population recensée en 2005.

Les recensements complémentaires de l'INSEE sont établis à partir de l'apport de population nouvelle dans les logements nouveaux mais ne tiennent pas compte de la décohabitation ou du desserrement familial. Ces chiffres énoncés sont donc une estimation haute mais attestent une tendance vers une dynamique importante.

Une évolution démographique en croissance continue depuis les années 1960

Une dynamique démographique très importante depuis les années 2000 avec une augmentation de la population de 20% entre 1999 et 2005

Un solde migratoire vraisemblablement positif depuis 1999

Nota : Les données démographiques n'étant complètes que jusqu'en 1999, l'analyse de la population de Guignes au regard de son contexte (canton et département) ne peut donc intégrer les évolutions des dernières années.

Evolution de la population dans le canton et dans le département

	Population sans double compte							
	2005	1999	1990	1982	Taux de variation annuel en %			
					99-2005	90-99	82-90	75-82
Guignes	2899	2412	2285	1978	+3,3	+0,6	+1,82	+2,29
Canton de Mormant	-	21 679	19 096	14 939	-	+1,42	+3,11	+2,09
Seine et Marne	-	1 193 767	1 078 166	887 112	-	+1,14%	+2,47%	+2,30%

Sources INSEE, RGP1999 et recensements complémentaires

La commune de Guignes a connu une croissance similaire à celles du canton et du département entre 1975 et 1982. Mais sur la période 1982-1999, sa croissance est restée modeste au regard des évolutions démographiques constatées sur le canton (qui comprend 22 communes dont 19 sont des communes rurales) et sur le département.

Cependant, depuis 1999, Guignes connaît une croissance démographique très supérieure (3,3%) à celle des autres communes du canton qui ont fait l'objet d'un recensement complémentaire en 2004 ou 2005. Mormant a un taux de croissance annuel nul et seules deux communes (Quiers et la Chapelle-Gauthier) ont des taux de croissance annuelle qui dépassent 1%.

	Population sans double compte							
	2005	1999	1990	1982	Taux de variation annuel en %			
					99-2005	90-99	82-90	75-82
Guignes	2899	2412	2285	1978	3,3	+0,6	+1,82	+2,29
Mormant	4372	4362	3603	3122	0,0	+2,14	+1,81	+0,71
Verneuil l'étang		3135	2577	1948		+2,20	+3,56	+1,89

Sources INSEE, RGP1999 et recensements complémentaires

La croissance démographique de Guignes s'est accélérée plus tôt (entre 1975 et 1982) que celle des deux autres pôles urbains du canton ; mais entre 1990 et 1999, alors que Verneuil et Mormant continuent leur croissance à un rythme deux fois supérieur à celui du département, Guignes (0,6%) reste très en deçà du rythme moyen départemental (1,14%).

Notons que les prévisions démographiques du Schéma Directeur Yerres-Bréon font apparaître un taux de croissance annuel de **0,56% sur l'ensemble du secteur centre (qui comprend Guignes et Verneuil) entre 1990 et 2015**. Guignes a connu sur l'ensemble de la période (1990-2005) un taux annuel moyen de 1,8%. Les prévisions du schéma directeur local sont donc dépassées.

Un contexte local beaucoup plus dynamique entre 1990 et 1999 que sur la commune de Guignes, notamment dans les pôles urbains de Mormant et Verneuil l'Etang. Une tendance qui s'est inversée depuis :

- Le taux de croissance de Guignes respecte jusqu'en 1999 les prévisions du Schéma directeur.
- depuis 1999, un taux qui dépasse les prévisions du schéma directeur local.

1.1.2 Profil de la population en 1999

Nota : Le recensement complémentaire de 2005 ne fait pas apparaître d'informations précises sur la composition de la population à Guignes.

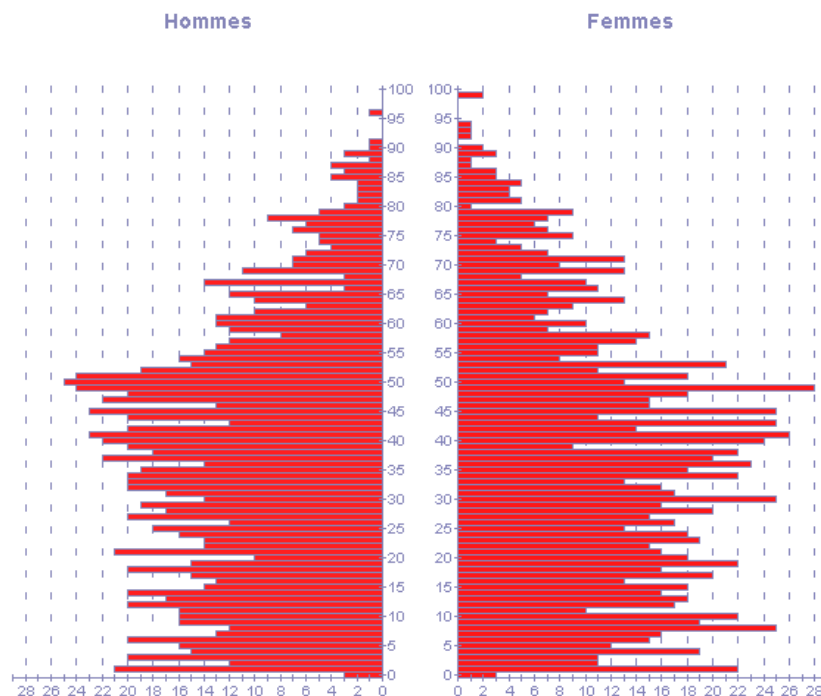
- Age de la population**

A Guignes, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans, presque égalée par celle des 40-59 ans.

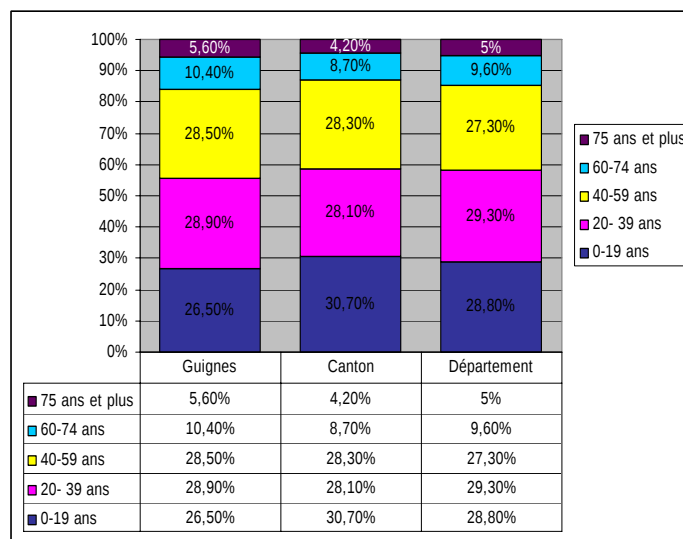
Age de la population en 1999		Commune de GUIGNES		Canton de MORMANT	Département 77
		%	effectif		
0-19 ans		26,5%	639	30,7%	28,8%
20-39 ans		28,9%	697	28,1%	29,3%
40-59 ans		28,5%	687	28,3%	27,3%
60-75 ans		10,4%	251	8,7%	9,6%
75 ans et plus		5,6%	136	4,2%	5%
Total	100,0	100,0%		100,0%	100,0%
	Nbre				1 193 511

Sources : INSEE, RGP 1999

Les moins de 20 ans ne représentent que 26,5% de la population, soit 4 points de moins que sur le reste du canton, et 2 points de moins que la moyenne départementale.



Sources : INSEE, RGP 1999



Sources : INSEE, RGP 1999

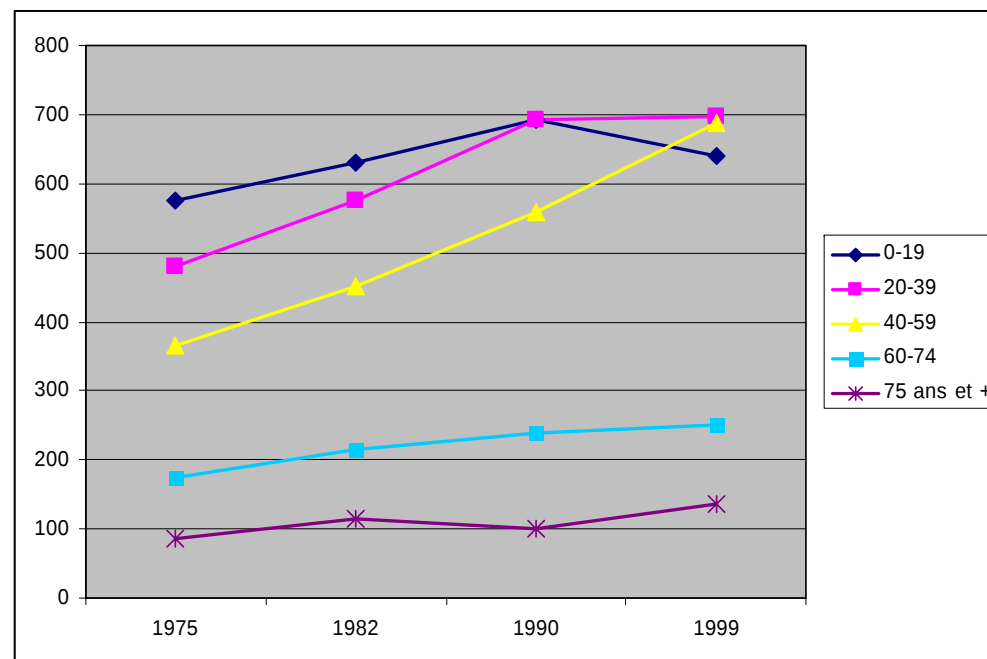
Evolution de la population par sexe et par âge en 1999

		0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-75 ans	75 et plus
RGP	total	total	total	total	total	total
1975	1680	575	479	366	174	86
		34,2%	28,5%	21,8%	10,4%	5,1%
1982	1986	630	576	451	214	115
		31,7%	29,0%	22,7%	10,8%	5,8%
1990	2282	693	692	558	239	100
		30,4%	30,3%	24,5%	10,5%	4,4%
1999	2410	639	697	687	251	136
		26,5%	28,9%	28,5%	10,4%	5,6%

Sources : INSEE, RGP 1999

Depuis 1975, l'évolution de l'âge des habitants de Guignes tend vers un vieillissement de la population :

- * Le nombre de moins de 20 ans chute entre 1990 et 1999
- * La part des 40-59 ans évolue la plus vite
- * La part des jeunes adultes progresse lentement



Une tendance au vieillissement de la population jusqu'en 1999.
Depuis, l'arrivée massive de nouvelles populations a certainement infléchi cette tendance.

En effet, entre 1999 et 2005, l'accélération de la construction de logements et l'ouverture de classes maternelles et élémentaires laissent supposer un rajeunissement de la population.

• Les ménages

En 1999, la taille des ménages de Guignes atteint en moyenne 2,7 personnes par résidence principale.

Elle est équivalente à la taille moyenne départementale.

Taille des ménages en 1999

	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de personnes par logement	
		1999	1990
Guignes	893	2,7	2,9
moins de 30 ans	92	2,0	2,5
30 à 59 ans	545	3,2	3,5
60 ans ou plus	256	1,9	1,9

Sources : INSEE, RGP 1999

Entre 1990 et 1999, la taille des ménages baisse comme sur l'ensemble du territoire national, essentiellement en raison du desserrement familial et de la décohabitation.

Sur le canton, la taille a évolué de la même façon mais reste supérieure à celle de la commune de Guignes :

	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de personnes par logement	
		1999	1990
Canton	7385	2,9	3,1

Population des familles selon leur mode de cohabitation

type de famille	famille ayant ... enfant(s)					
	Fam de 0 enfant	Fam de 1 enfant	Fam de 2 enfants	Fam de 3 enfants	Fam de 4 enfants ou+	Total
Famille monoparentale	12	20	16	12	0	60
Famille avec couple	296	152	156	52	8	664
Total	308	172	172	64	8	724

Sources INSEE RGP1999

81% des ménages sont des familles¹⁰, dont la majorité est composée d'un couple et 1 ou 2 enfants (46% des familles).

Les familles monoparentales sont assez peu nombreuses : 8,3% des familles (même proportion que dans le reste du canton).

En **2005**, le dernier recensement de la population fait apparaître une taille moyenne des ménages de **2,7** personnes. On observe donc un maintien de la taille de ménages sur la commune.

¹⁰ Au sens de l'INSEE : Une **famille** s'entend comme un cadre susceptible d'accueillir un ou des enfants. Une **famille** est composée d'au moins deux personnes du même ménage, et formée : soit d'un couple (deux personnes de sexe différent, cohabitant dans un même logement, mariées ou non) et le cas échéant de ses enfants (présents dans le logement), soit d'un parent et de ses enfants (famille monoparentale).

Cela signifie probablement que les nouveaux habitants arrivés depuis 1999 sur la commune sont des familles avec enfants.

Le desserrement familial, la population vieillissante et la décohabitation des jeunes adultes entraînent à Guignes, comme dans le reste de la France, une baisse régulière de la taille des ménages.

Depuis 1999, avec l'augmentation importante de la population, la taille des ménages est restée stable.

Guignes a accueilli des familles avec enfants

1.2 Le parc de logement

Nota : le recensement complémentaire de 2005 ainsi que les renseignements de la commune ne permettent pas d'avoir autant de détail d'information sur la nature des nouveaux logements que dans le RGP de 1999.

1.2.1 Composition du parc de logements

Au recensement complémentaire de **2005**, la commune de Guignes comptait **1089 logements** dont **1066 résidences principales** (sources communales), soit 98 % des logements.

Guignes comptait 984 logements au RGP 1999, dont 893 résidences principales, soit 90,8% du parc.

Sur cette période 1999-2005 le nombre de résidences principales a donc augmenté de 173 unités alors que le nombre total de logements n'augmente que de 105 unités. La différence est liée à la résorption de la vacance. En 2005, il est comptabilisé 17 résidences secondaires. Le nombre de résidences principales étant de 1066, on peut estimer à 6 le nombre de logements vacants.

Entre 1990 et 1999, le parc de logements a progressé de 16,2% soit +1,8% par an. Sur la période 1999-2005 le parc de logements a augmenté de 10,7 %, soit +1,8% par an. Le rythme important de croissance des logements s'est donc maintenu à Guignes sur l'ensemble de la période 1990-2005.

Le parc de logements en 1999

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	984	100,0 %	16,2 %
dont :			
Résidences principales	893	90,8 %	15,4 %
Résidences secondaires	9	0,9 %	-65,4 %
Logements occasionnels	6	0,6 %	200,0 %
Logements vacants	76	7,7 %	68,9 %
dont :			
Logements individuels	715	72,7 %	7,5 %
Logements dans un immeuble collectif	269	27,3 %	47,8 %

Sources INSEE, RGP 1999

Le parc de logements en 2005

Ensemble des logements par type			
Types de logement	2005	%	Evolution de 1999 à 2005
Ensemble	1089	100,0 %	10,4 %
dont :			
Résidences principales	1066	98 %	19,3%
Résidences secondaires	17		88 %
Logements occasionnels	NR		
Logements vacants	6		

Sources INSEE, RC 2005

Entre 1990 et 2005, on constate :

- une progression de **15 % des résidences principales** entre 1990 et 1999, soit une évolution annuelle de 1,6%, (une moyenne de plus de 13 logements supplémentaires par an). Entre 1999 et

2005, la progression des résidences principales atteint **19,4%**, soit une évolution annuelle de 3,2%.

- une part très faible des résidences secondaires qui diminue entre 1990 et 1999 mais augmente entre 1999 et 2005
- une progression du nombre de logements vacants de près de 70% entre 1990 et 1999 pour atteindre 76 unités soit 7,7% du parc total de logements en 1999. Entre 1999 et 2005, on observe une baisse très importante des logements vacants (6 unités en 2005).

La part élevée de la vacance en 1999 et son évolution s'expliquent par le fait que de nombreux logements recensés en mars 1999 n'étaient pas encore habités. Ces logements, alors considérés comme vacants sont, en 2005, occupés et comptabilisés en résidences principales.

Une augmentation importante de la part des résidences principales du à la construction neuve et à la résorption de la vacance

Une croissance du parc de logements de 10,7% et une croissance démographique de près de 20% sur la période 99-2005 : la résorption de la vacance s'explique par la livraison des logements construits en 1999, la mutation du parc et la transformation de logement individuel en collectif

1.2.2 L'époque de construction des logements

En 2005, la part des logements construits après 1990 représente 19% du parc.

Le taux élevé de constructions à Guignes entre 1999 et 2005 tend à rajeunir un parc de logements plutôt ancien. Depuis 1999, le parc s'est accru de 105 unités soit un rythme de progression annuel de 17,5 logements par an.

Le parc de logements de Guignes en 1999

catégorie logement	Epoque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999	
Résid principales	207	72	183	80	127	135	89	893
Log. occasionnels	3	0	0	1	1	0	1	6
Résid secondaires	4	2	1	1	1	0	0	9
Logements vacants	38	7	10	0	4	5	12	76
Total	252	81	194	82	133	140	102	984
	25,6%	8,2%	19,7%	8,3%	13,5%	14,2%	10,4%	100%
Sources INSEE, RGP 99								

- En 1999, près d'un tiers des résidences principales sont antérieures à 1945 (31,2%)
- La période de l'après-guerre a permis une évolution importante du parc de logements : la construction de 194 logements sur 18 ans (près de 20% du parc actuel)
- Depuis 1975, le rythme de progression est soutenu, avec un ralentissement entre 1990 et 1999
- La part des logements construits avant 1975 à Guignes atteint 61,8% du parc.

Entre 1968 et 1999, le rythme de progression moyen est de 14,7 logements par an.

Le parc de la commune en 1999 est ancien : 61% du parc est antérieur à 1975, début en France de la périurbanisation. Cependant, le parc tend à se rajeunir.

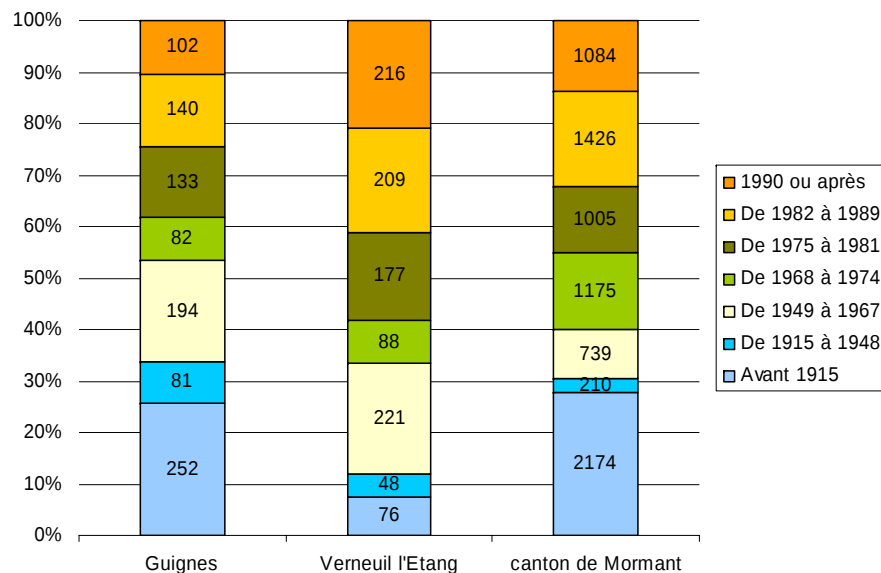
La croissance importante du parc depuis 1999 fait qu'en 2005, les logements construits avant 1975 ne représentent plus que 56% du parc.

Nota : Il n'existe pas de données sur le logement sur l'ensemble du canton et Verneuil en 2005 mais néanmoins il est intéressant d'étudier l'évolution de Guignes au cours du XX^{ème} siècle dans son contexte local.

Comparaison avec le canton et la commune de Verneuil

catégorie logement	Epoque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Commune de Guignes	252	81	194	82	133	140	102	984
	25,6%	8,2%	19,7%	8,3%	13,5%	14,2%	10,4%	100%
Nombre moyen de logements/an		2,45	10,7	13,6	22,16	20	11,3	
Canton de Mormant	2 174	510	739	1 175	1 005	1 426	1 084	8 113
	26,8%	6,3%	9,1%	14,5%	12,4%	17,6%	13,4%	100%
Nombre moyen de logements/an	—	15,4	41	195,8	167,5	203,7	120	
Commune de Verneuil	76	48	221	88	177	209	216	1 035
	7,3%	4,6%	21,4%	8,5%	17,1%	20,2%	20,9%	100%
Nombre moyen de logements/an		1,45	12,22	14,6	29,5	29,8	24,3	

Sources INSEE, RGP 99



Sources INSEE, RGP 99

La commune de Guignes, comme celle de Verneuil et l'ensemble du canton ont connu une nette évolution du parc de logements après 1948.

Verneuil et Guignes ont connu une croissance importante à la même époque, de 1975 à 1989, alors que sur le canton, l'évolution exponentielle a eu lieu dès 1968.

Sur Guignes et le canton, le rythme s'est considérablement ralenti entre 1990 et 1999. Sur Verneuil, le rythme est resté très élevé ; le parc de logements y est beaucoup plus jeune.

Depuis 1999, l'augmentation du parc de logements à Guignes a vraisemblablement réduit cet écart.

La commune de Guignes était un bourg déjà constitué au début du XX^{ème} siècle contrairement à Verneuil.

Depuis la Seconde Guerre Mondiale, l'ensemble des communes du canton ont évolué considérablement mais à des rythmes différents.

1.2.3 Les résidences principales

NB : En 2005, Guignes compte 1066 résidences principales. Les chiffres du recensement complémentaire de l'INSEE (2005) ne donnent pas la décomposition du parc. Ce sont donc les données du RGP99 qui sont analysées.

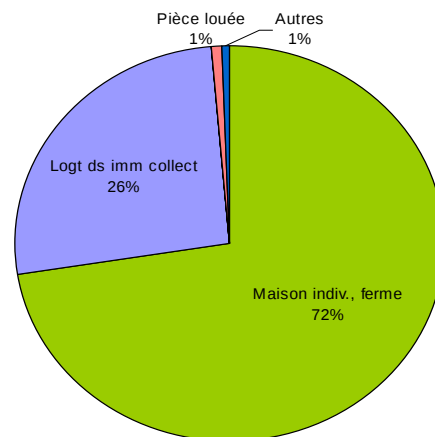
Les types de RP en 1999

Le parc des résidences principales est largement dominé par les maisons individuelles : 72,6%. Néanmoins, la part des logements collectifs (près d'un tiers du parc) représente une part non négligeable dans l'ensemble du parc.

Type de résidences principales en 1999	Nombre	Part
Maison indiv., ferme	648	72,6%
Logt ds imm collect	232	26,0%
Logement foyer pers âgé	0	0,0%
Chambre d'hôtel	0*	0,0%
Habitation fortune	1	0,1%
Pièce louée	6	0,7%
Autres	6	0,7%
Total	893	100,0%

Sources INSEE, RGP 99

* : En 1999, Guignes comptait 7 chambres d'hôtel non recensées (données communales)



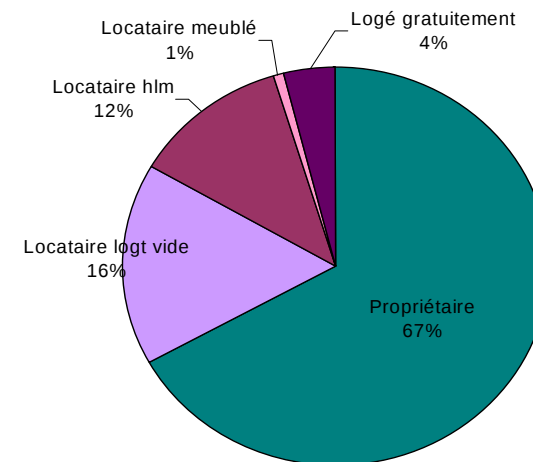
Sur le département de Seine-et-Marne, la part des maisons individuelles atteint 62%. Elle est de 83% dans le canton.

Le statut d'occupation des RP en 1999

statut d'occupation	Résidences principales et population en 1999	
	résidences princip.	pop résid princip
Propriétaire	599	1 708
Locataire, dont :	260	623
Locataire logt vide	146	299
Locataire Hlm	105	302
Locataire meublé	9	22
Logé gratuitement	34	77
Total	893	2408

Sources INSEE, RGP 99

Malgré la forte proportion de logements individuels (72,6% du parc), les propriétaires occupants représentent 67% du parc contre 29% de locataires, ce qui témoigne d'un parc relativement diversifié.



Comparativement, sur l'ensemble du canton, la part des propriétaires est beaucoup plus élevée, elle atteint 75%. Guignes est légèrement au dessus de la moyenne départementale à 64%.

L'habitat social

Au recensement complémentaire de 2005, 205 logements sociaux ont été recensés sur la commune.

Le nombre de résidences principales étant de 1066, le pourcentage de logements sociaux sur Guignes est de 19,2 % en 2005.

La commune comprenait 105 logements sociaux en 1999 ce qui représentait 12 % des résidences principales.

On observe donc une hausse de la part des logements sociaux sur la commune, ce qui dénote une certaine mixité de l'habitat.

Il est également important de noter que les logements sociaux de la commune sont majoritairement des logements collectifs et non pas des logements individuels type maison de ville ou pavillon.

L'habitat spécifique

La commune de Guignes est concernée par la présence de gens du voyage sur son territoire.

Aujourd'hui, il n'existe aucune aire d'accueil spécifique sur la commune.

Guignes possède un parc de logement relativement diversifié avec :

- Une part importante des logements en collectifs en 1999.
- Une part de logements locatifs non négligeable
- Un parc de logement social en augmentation depuis 1999 qui avoisine 20%.

Toutefois, les maisons individuelles occupées par leur propriétaire restent dominantes. Cette tendance se confirme depuis 1999 puisque plus de la moitié des permis de construire délivrés sont pour des maisons individuelles.

2. Les activités économiques et l'emploi

2.1 La population active

En 1999, Guignes comptait 1206 actifs. L'INSEE recense à la même date 396 emplois sur le territoire communal, soit un taux d'emploi de 0,33, ce qui est faible.

Population active et taux d'activité

	Total population active	Population active ayant un emploi	Taux d'activité 20-59 ans	Salariés	Non salariés ¹¹	Chômeurs
1975	746	727	78,3	642	85	19
1982	960	906	83,1	803	103	54
1990	1128	1045	84,4	933	112	83
1999	1206	1088	84,5	976	112	118

Sources INSEE- RGP 1999

En 1999, la part des actifs représente 50% de la population totale. Le taux d'activités a fortement augmenté en raison du développement du travail féminin sur la période 1975-1999.

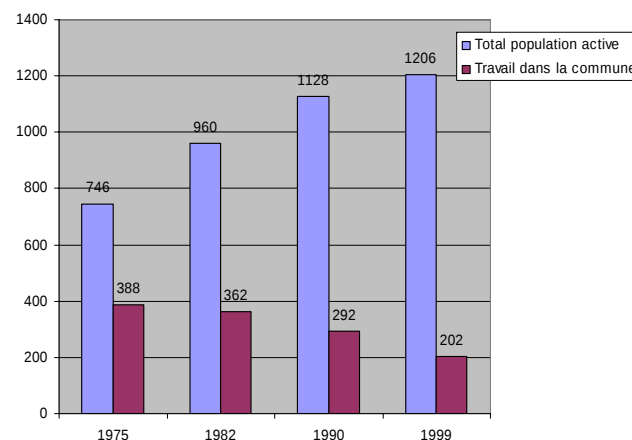
En 1999, le taux d'activités des femmes est élevé :

- 77,3% des 20-39 ans
- 80,6% des 40-59 ans

Parmi la population active, la part des actifs travaillant dans la commune ne cesse de diminuer :

	Total population active	Travail dans la commune
1975	746	388
1982	960	362
1990	1128	292
1999	1206	202

Sources INSEE- RGP 1999



Le taux de chômage de la commune de Guignes atteignait 9,8% de la population active en 1999, soit 118 actifs concernés.

En août 2006, le nombre de chômeurs représente 85 actifs à Guignes, soit un taux de chômage d'environ 6%.

La population de Guignes a considérablement augmenté depuis 1999 et atteint 2899 au recensement complémentaire de 2005. Les données sur la population active ne sont pas actualisées. En supposant que le pourcentage de 50% reste inchangé on peut estimer que les actifs sont 1450 en 2005.

Un taux d'activités relativement élevé en 1999.

L'importante croissance démographique à Guignes laisse supposer que ce taux est encore élevé aujourd'hui.

¹¹ Les non-salariés sont les actifs travaillant à leur compte ou aidant un membre de leur famille dans sa profession.

2.1.1 La mobilité des actifs

En 1999

Les actifs ne travaillant pas dans la commune vont dans une autre commune du département pour 50% d'entre eux : par exemple dans les pôles d'emploi de Melun, de la Ville Nouvelle de Sénart, de la ville nouvelle de Marne la Vallée.

Les autres actifs se dirigent vers les pôles d'emploi hors du département, en Val de Marne, ou dans l'Essonne, et à Paris. Les infrastructures de transports viaires et ferrées (en gare de Verneuil) facilitent les déplacements.

Lieu de travail des actifs en 1999

	Dans la commune	Dans une autre commune du même département	Hors du département ¹²
Nombre d'actif travaillant....	202	536	350
% d'actifs travaillant...	18,6	49,2	32,2

Sources INSEE- RGP 1999

2.1.2 Domaine d'activités et statuts socio-professionnels

Les actifs de Guignes travaillent en grande majorité dans le secteur tertiaire.

activité économique	statut		
	Salariés	Non salariés	Total
Agriculture	4	8	12 1,1%
Industrie	252	16	268 25,2%
Construction	52	16	68 6,4%
Tertiaire	652	64	716 67,3%
Total	960	104	1 064 100%

Sources INSEE- RGP 1999

Mais la part des actifs travaillant dans l'industrie reste encore relativement importante en 1999 : plus de 25%.

Seuls 18,6% des actifs travaillaient sur la commune en 1999

¹² Dans la même région, ou autre cas.

Statut socioprofessionnel – commune de Guignes

activité économique	catégorie socioprofessionnelle						
	Agriculteurs	Artisans, com- merçants	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	Total
Agriculture	8	0	0	0	0	4	12
Industrie	0	16	28	80	28	116	268
Construction	0	16	0	4	4	44	68
Tertiaire	0	56	80	180	288	112	716
Total	8	88	108	264	320	276	1 064
Part du total	0,8%	8,3%	10,2%	24,8%	30,1%	25,9%	100,0%

Sources : INSEE, RGP 99

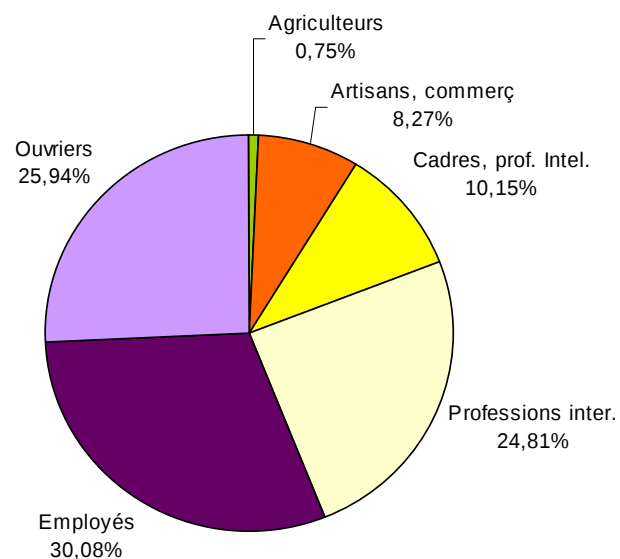
La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des employés (30% de la population active).

Les employés et les ouvriers représentent 56% de la population active.

A l'échelle du canton, les proportions sont identiques, 30,2% d'employés, 28,4% d'ouvriers. Les artisans, commerçants ainsi que les cadres sont moins nombreux (respectivement 6,1% et 8,5%).

Sur la commune voisine de Verneuil, la part des ouvriers et des employés est encore plus élevée et atteint 67,8%.

Catégories socioprofessionnelles



Sources INSEE- RGP 1999

En 1999, la majorité des actifs (56%) occupe des postes d'employés ou de salariés.

2.2 Les emplois présents sur la commune

En 1999, l'INSEE recensait 396 emplois sur la commune de Guignes. Le taux d'emplois atteignait alors 0,33. Entre 1990 et 1999, le nombre d'emplois a chuté de près de 17%, et notamment l'emploi salarié des femmes.

Les emplois proposés concernaient principalement le domaine industriel pour des postes d'ouvriers qualifiés et non qualifiés.

Emplois au lieu de travail			
	1999		Evolution 90-99 en %
	Nombre	%	
Ensemble	396	100,0 %	-16,8 %
Salariés	328	82,8 %	-8,9 %
dont:			
femmes	129	32,6 %	-19,4 %
temps partiel	73	18,4 %	+265,0 %
Non salariés	68	17,2 %	-41,4 %
dont:			
femmes	24	6,1 %	-45,5 %
temps partiel	4	1,0 %	-50,0 %

Sources INSEE- RGP 1999

Entre 1990 et 1999, le nombre d'emplois présents sur la commune de Guignes est en nette diminution (-16,8%), notamment l'emploi non salarié. Dans le même temps, la part de l'emploi salarié à temps partiel augmente considérablement (+265%).

Emploi au lieu de travail en 1999 (sources INSEE1999)						
categ. socio-prof.	Activité économique					
	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com	Commerce	Total
Agriculteurs	4	0	0	0	0	4
Artisans	0	4	4	8	4	20
Commerçants	0	0	0	0	12	12
Chefs d'entreprise	0	0	8	0	0	8
Prof. libérales	0	0	0	16	0	16
Cadres fonc. publ.	0	0	0	12	0	12
Cadres d'entreprise	0	0	0	4	4	8
Prof. interm.	0	0	0	20	0	20
Prof Inter entrepr	0	12	0	16	12	40
Techniciens	0	4	0	0	0	4
Contremaîtres	0	8	0	0	0	8
Employés fonc. pub.	0	4	0	28	4	36
Employés d'entrepr.	0	0	8	13	8	29
Empl commerce	0	0	0	0	12	12
Pers serv dir partic	0	0	0	25	0	25
Ouvriers qualifiés	0	48	16	4	16	84
Ouvriers non qualif.	0	22	16	12	4	54
Ouvriers agricoles	4	0	0	0	0	4
Total	8 2,0%	102 25,8%	52 13,1%	158 39,9%	76 19,2%	396 100%

Sources INSEE- RGP 1999

Depuis 1999, la commune de Guignes a perdu son plus grand employeur. En effet, la société METALA, qui fabriquait des meubles de bureau et de magasin et employait 80 salariés, soit environ 20% des emplois en 1999, a fermé.

En 2006, le nombre d'actifs sur la commune peut être estimé à 1450 (50% de la population totale).

Au regard du nombre d'établissements présents sur la commune et de leurs tranches d'effectifs salariés (Sources Seine et Marne Développement), Guignes compte environ 300 emplois sur la commune en 2006. Le taux d'emplois a donc encore chuté, il est proche de 0,2 en 2006 alors qu'il était de 0,33 en 1999.

Le taux d'emplois a fortement baissé à cause de deux facteurs :

- la diminution du nombre d'emplois
- l'augmentation de la population

2.3 Les activités

2.3.1 Position économique de Guignes dans son contexte local¹³

Canton de Mormant

La commune de Guignes comptait en août 2002, 127 établissements, soit 12% des établissements présents dans le canton, dont beaucoup sont des entreprises individuelles. Les communes de Mormant (218 établissements), Verneuil (127) et Guignes concentrent à elles seules 2/5 des établissements présents dans le canton.

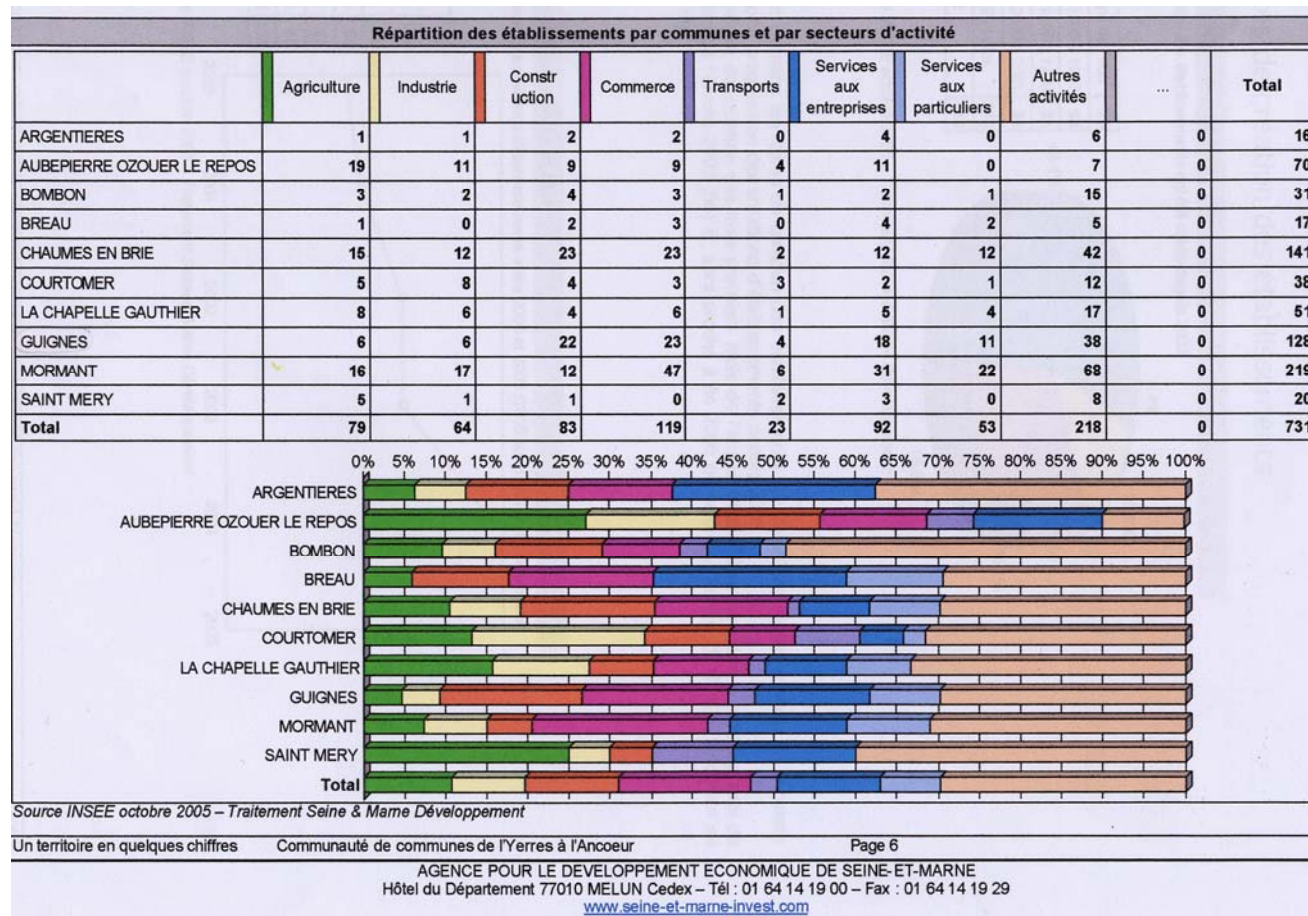
Les communes les mieux dotées sont situées sur la RD619 ce qui génère un trafic important de poids lourds sur cet axe, notamment la raffinerie de Grand puits.

Sur l'ensemble du canton, les activités dominantes sont liées à l'industrie et à l'agriculture. On y observe des mouvements de cessations et d'implantations d'activités, qui font apparaître un certain dynamisme économique.

Communauté de Communes de l'Yerres à l'Ancoeur

En 2005, la commune de Guignes accueille 20% des établissements présents sur le périmètre de la Communauté de Communes de l'Yerres à l'Ancoeur soit 128 établissements. Les activités de construction sont bien représentées à Guignes (avec 22 établissements), alors que l'agriculture y est sous-représentée (6 établissements).

En 2005, Guignes est la commune qui connaît le plus d'implantation d'établissements (17) mais aussi le plus de défaillances (18). On compte également 2 établissements installés à Guignes qui ont quitté son territoire en 2005 pour aller s'implanter ailleurs.



Sources : Seine-et-Marne développement, «un territoire en quelques chiffres», la Communauté de Communes de l'Yerres à l'Ancoeur ».

Guignes connaît un certain dynamisme comparativement aux autres communes du canton et de la Communauté de Communes (qui sont plutôt des communes rurales)

¹³ Sources INSEE et Seine et Marne Développement

2.3.2 Les activités sur Guignes

Les activités tertiaires et industrielles

Guignes comptait, en 2006¹⁴, 135 établissements, soit 6,3% de plus qu'en 2002. Les établissements recensés se situent en majorité dans les domaines de l'éducation, du commerce, de la construction et des services (aux entreprises et aux particuliers).

Il s'agit pour une grande majorité d'établissements à faibles effectifs.

Sur un an courant (du 01/07/05 au 30/06/06) il est recensé 22 implantations d'activités et 5 défaillances d'établissements.

L'agriculture

L'activité agricole est en baisse sur Guignes (en 2000, 5 sièges d'exploitation dont 4 en fermage. La Surface Agricole Utile dépendant de ces exploitations est de 435 ha et est répartie sur plusieurs communes dont Guignes (250 ha sur Guignes). En 1988, il existait 9 sièges d'exploitation dont 5 en fermage pour une SAU de 611 ha. (Source « Exploitations agricoles, France métropolitaine », INSEE).

Les 5 exploitations répertoriées sur Guignes correspondent à :

- deux exploitations (culture céréalières) effectivement en activité (Ferme du Château de Vitry et Ferme de la Croix Blanche) ;
- 1 exploitant de serres qui vient de partir en retraite, à proximité de la Pièce du Jeu ; le PLU arrêté en décembre 2007 a instauré un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics ;

- 1 maraîcher qui devrait prendre sa retraite à la fin 2008 ;
- 1 exploitation interrompue depuis plusieurs années en raison d'une succession en cours.

Le commerce et les professions libérales

La commune de Guignes possède une activité commerciale de proximité satisfaisante. En effet, elle compte plusieurs commerces et professions libérales qui permettent de créer environ une quinzaine d'emplois. Les commerces sont pour la plupart implantés dans le centre-bourg.

Un supermarché Champion de 2000m² va prochainement s'implanter dans la zone d'activités l'Orée de Guignes. Il générera environ 45 emplois et complètera l'offre de commerces du centre-ville de Guignes.

Les professions libérales, services à la personne et services aux entreprises sont relativement nombreuses dans la commune, ce qui lui confère une certaine attractivité :

Services privés :

1 banque, 4 agences immobilières, 1 office notarial

Services médicaux :

- centre de secours des pompiers
- 3 médecins (un cabinet médical, rue Servolles)
- 1 cabinet d'infirmières, 1 cabinet dentaire
- kinésithérapeute
- laboratoire d'analyses médicales
- 1 pharmacie, 1 opticien
- cabinet vétérinaire

Restauration :

1 pizzeria et 3 cafés restaurants

Les commerces de proximité :

- 2 épiceries, alimentation générale
- 2 boulangeries – pâtisseries
- 1 boucher

- 1 traiteur
- 2 fleuristes, 1 brocanteur
- 1 bureau de tabac
- 2 salons de coiffures, 1 toilettage pour chien
- 1 pressing

Autres commerces : vente de carburant

Le marché

Un marché a lieu une fois par semaine, le vendredi matin dans le square du Belvédère depuis l'an 2000. Il compte environ une quinzaine de forains.

Les emplois communaux

Les emplois communaux concernent 21 actifs, dont 9 pour le fonctionnement des écoles et de l'accueil périscolaire, 6 pour les services techniques et la voirie, 5 agents administratifs en mairie et 1 collaborateur de cabinet.

Les services et équipements commerciaux voisins

La ville nouvelle de Sénart et l'agglomération melunaise offrent tous les services et équipements commerciaux nécessaires.

Les habitants de Guignes bénéficient donc d'une offre importante de services commerciaux sur ces pôles.

Le nombre d'établissements présents sur la commune connaît une légère hausse

L'arrivée du supermarché Champion va probablement influencer un certain dynamisme à la zone d'activités « l'Orée de Guignes »...

Malgré un certain dynamisme économique, la commune connaît un déséquilibre entre sa population et ses emplois. En effet, son taux d'emplois qui était de 0,33 en 1999 est passé à 0,2 en 2005.

¹⁴ Sources : Seine et Marne Développement

3. Occupation du sol

3.1 Histoire de la formation urbaine

3.1.1 ...jusqu'au XXème siècle

Les premières traces d'urbanisation sont apparues aux environs du XIIème siècle avec la construction du château fort de Vitry autour duquel s'est formé le premier hameau.

C'est à partir du XIVème siècle que le bourg de Guignes s'est constitué à la croisée des routes de Paris à Troyes et de Melun à Meaux, respectivement rue de Paris (la RN 19) et rue de Meaux (aujourd'hui RD 402 ancien tracé de la RN 36). C'est au milieu du XVIIIème siècle que Guignes est érigée en paroisse avec la construction de l'église.

Outre ces deux routes principales, la commune comprenait au XIXème siècle un réseau de voies et de chemins ruraux desservant les terres agricoles, les actuelles rue de la Fontaine Sainte-Anne, rue du Pavillon, rue de Servolles, rue du Château d'eau et rue du Chêne notamment.

Au cours du XIXème siècle, le tissu urbain s'est progressivement densifié autour de l'église, le long des chemins existants et principalement le long des deux axes routiers et autour des hameaux et fermes.

A la fin du XIXème siècle et au début du XXème ont été implantés les principaux équipements publics.

3.1.2 du XXème siècle à aujourd'hui

A partir du XXème siècle et surtout dans sa deuxième moitié, l'urbanisation s'est fortement développée.

Les premières extensions jusqu'aux années 50, se sont réalisées, par l'implantation au coup par coup de constructions linéaires le long des voies, laissant subsister de vastes emprises en cœur d'îlot, qu'il s'agisse de logements ou d'entreprises artisanales.

Ces extensions ont grignoté progressivement le plateau agricole sans cohérence d'ensemble.

Les secondes extensions, dans les années 60-70, se sont réalisées sous forme d'opérations groupées de pavillons individuels ou de logements collectifs HLM.

Des constructions préfabriquées destinées à répondre aux besoins en équipements publics ont été implantées près du cimetière.

A partir des années 80, le développement urbain s'est poursuivi par le remplissage des coeurs d'îlots et le morcellement progressif des grandes propriétés pour la réalisation d'opérations groupées de logements individuels et le développement de l'habitat diffus.

Les opérations récentes, réalisées depuis les années 1990 prennent également la forme de pavillons en majorité mais on recense également des maisons de ville et quelques logements en petits immeubles collectifs.

La zone d'activités à l'extrémité sud-est du bourg s'est développée également durant cette période. Elle est aujourd'hui en cours d'extension.

Carte de Guignes en 1800



3.1.3 Bilan de la consommation d'espace depuis les années 1990.

Le POS de Guignes approuvé en 1994 comptait 79,2ha de zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC, UD), 5,7ha en zones à urbaniser (INA) et 21 ha en zones à urbaniser de type IINA. De plus, les zones NB comprenaient 15,37ha.

Sur l'ensemble de la commune, il y avait donc 79,2ha en zones urbaines, 26,7ha destinés à être urbanisés dans un futur plus ou moins proche et 15,37ha de zone naturelle dans laquelle des constructions étaient tolérées, soit une réceptivité en logements estimée à 407 logements supplémentaires¹⁵.

Depuis cette date, des espaces libres en 1994 sont aujourd'hui urbanisés :

Urbanisation pavillonnaire destinée au logement :

- Dans quatre secteurs de la zone INA, à l'est et au sud du bourg, aux franges de l'urbanisation existante (environ 43 maisons construites sur 3ha)
- Une maison en NBb, au nord-ouest de la commune

Urbanisation en diffus :

- urbanisation au coup par coup à l'intérieur des espaces urbanisés, sous forme pavillonnaire essentiellement (plus d'une centaine de logements + permis de construire en cours en 2006, environ 90 logements)

Urbanisation destinée à l'accueil d'activités

- développement de la zone NAXb au sud-est de la commune

Il ressort que les capacités d'urbanisation du POS de 1994 n'ont pas toutes été consommées. Le développement de Guignes s'est effectué en diffus dans les secteurs déjà urbanisés et au sein des secteurs de la zone INA.

Les zones urbanisées ont reçu beaucoup plus de logements que ce qui était initialement prévu. La réceptivité de ces espaces a vraisemblablement été sous estimée.

Les zones IINA, qui avaient une très grande réceptivité en terme de logements, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit du terrain de la pièce du Jeu et de la Z.A.C. de Gratteloup, qui n'a jamais été construite.

¹⁵ Sources : POS de GUIGNES, approuvé le 13 avril 1994



Guignes connaît depuis quelques années, au dépend de la végétation, un réel remplissage des cœurs d'îlots par des opérations ponctuelles. Ce qui conduit à une densification importante du tissu urbanisé.

● Cadastre Guignes 2000

● Cadastre Guignes 2006

3.2 Les paysages

Le territoire de Guignes comprend quatre grandes entités paysagères :

- Le massif boisé
- Le vallon
- Le plateau agricole
- Le paysage urbain

24% du territoire de Guignes est considéré comme espace urbanisé (soit 136,71 ha sur une superficie totale de 570,66ha¹⁶). La part du territoire dit « espace rural » est donc encore importante.

3.2.1 Le paysage naturel

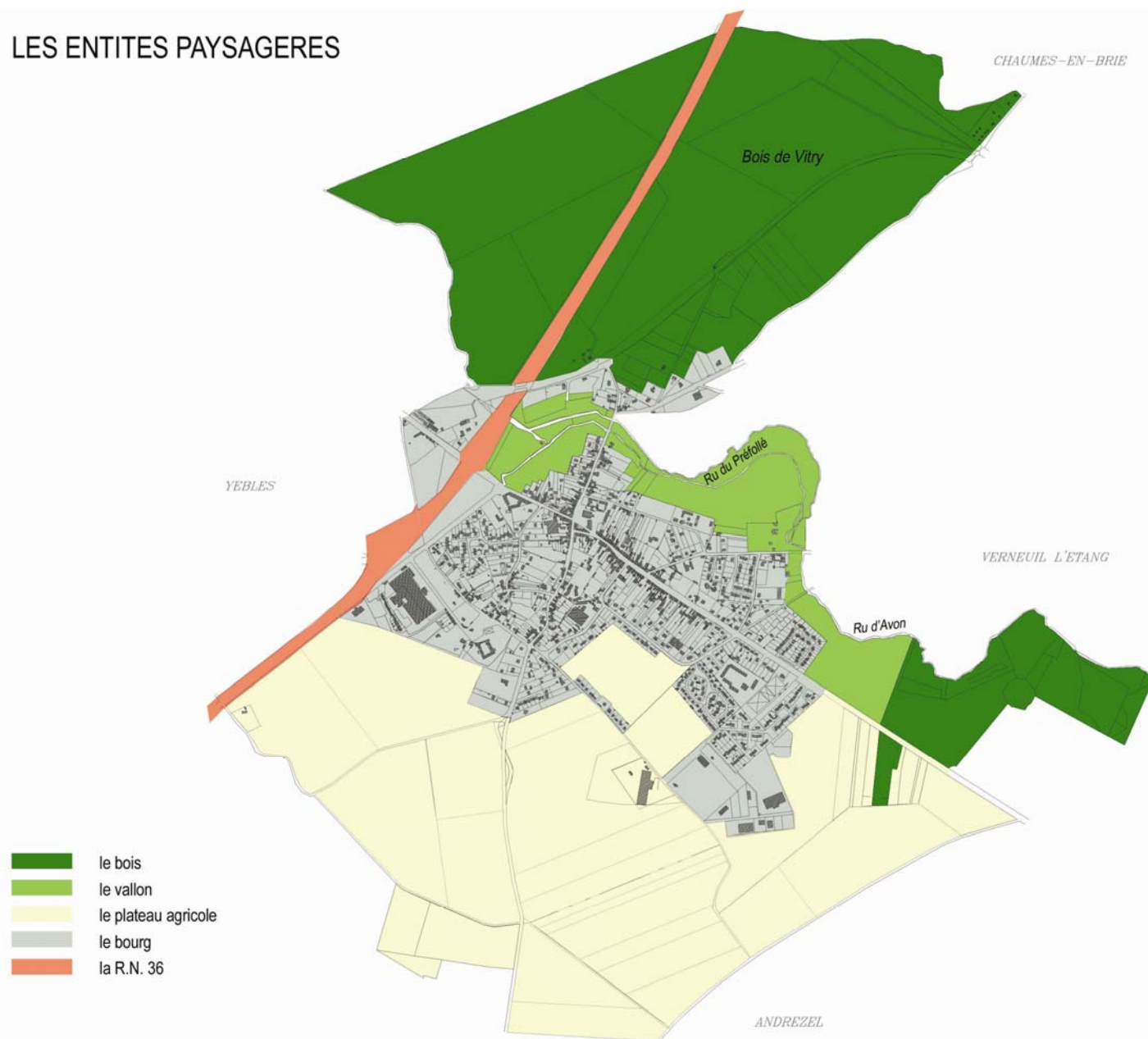
Le bois de Vitry est situé dans la partie nord du territoire communal. Il est traversé dans sa partie nord par le chemin de Grande Randonnée (GR) de Pays Vallées et Forêts Briardes.



Allée de Maurevert, vers le bois de Vitry

¹⁶ Sources IAURIF, Mode d'Occupation du Sol 1999

LES ENTITES PAYSAGERES



Le Bois de Vitry est très fortement entaillé par la RN 36 qui constitue une coupure dans le boisement. Il reste malgré cette coupure un élément de qualité très prégnant dans le paysage.

Au nord du bourg, les habitations situées le long de la RD 402 bordent le bois de Vitry.

La vallée du ru de Préfolle et du ru d'Avon, coupe le territoire d'est en ouest et délimite le plateau du massif boisé. Cette vallée constitue la limite communale avec la commune de Verneuil-l'Etang. Elle est peu creusée mais est largement identifiable et remarquable dans le paysage, notamment du fait de la présence des boisements qui la bordent.



Boisements soulignant le ru d'Avon, vue depuis Verneuil-l'Etang

Le ru d'Avon et le ru de Préfolle se séparent en entrant sur la commune, à l'ouest, puis se rejoignent au nord-ouest du bourg.



Le ru de Préfolle accompagné de végétations, au devant de la ferme de la Croix Blanche, vue depuis la RD619.



Le vallon des deux rus

3.2.2 Le paysage agricole

Le plateau agricole se situe au sud de la vallée. Ce paysage est typique du paysage briard : de vastes espaces ouverts avec un relief très peu marqué, ponctué avec parcimonie d'une masse boisée résiduelle.



Champs cultivés à la sortie du bourg

3.2.3 Le paysage urbain

L'agglomération de Guignes s'est développée sur le plateau à la croisée des routes de Paris à Troyes et de Melun à Meaux.

Le bourg de Guignes est situé au centre du territoire communal, il constitue la quatrième grande entité paysagère.

L'urbanisation de Guignes s'est faite autour du noyau villageois originel à l'exception de l'écart de la Tuilerie au nord-ouest du village et des habitations construites au nord du village, au bord du bois de Vitry.

4. Le paysage urbain et la morphologie urbaine

4.1 Le paysage urbain

4.1.1 Le paysage urbain du bourg

L'urbanisation originelle de Guignes s'étalait principalement en linéaire le long de la RD619 et de la RD402. L'église et la mairie ont d'ailleurs été implantées à la croisée de ces voies.

Le développement de l'urbanisation depuis les années 1970 s'est fait sans que ne soit créé un nouveau réseau viaire, ni de nouveaux espaces publics structurants. Seules deux voies nouvelles structurantes ont été réalisées, les rues du Jeu et Saint-Nicolas qui participent de la structure viaire de la commune ; les autres voies, sont des voies de desserte, le plus souvent en impasse.

Il résulte de cet aménagement urbain par juxtaposition d'opérations successives, un manque de lien entre les différents quartiers, un manque d'unité urbaine et des difficultés de déplacements.

Le tissu urbain aujourd'hui présente une morphologie très différente entre tissu urbain ancien, apparemment dense, mais dont les intérieurs d'îlots sont souvent libres, et le tissu récent, de type pavillonnaire, qui occupe l'ensemble des îlots, et desservi par des impasses ou appendices d'accès.

Les espaces libres en cœur d'îlots permettent des respirations dans le tissu urbain. En effet, certains cœurs d'îlots connaissent encore une végétation de fond de parcelle qui rompt la monotonie des habitations et qui aère le tissu urbanisé.

Ils sont autant d'espaces verts qui complètent les espaces publics ou communs assez peu nombreux à Guignes.

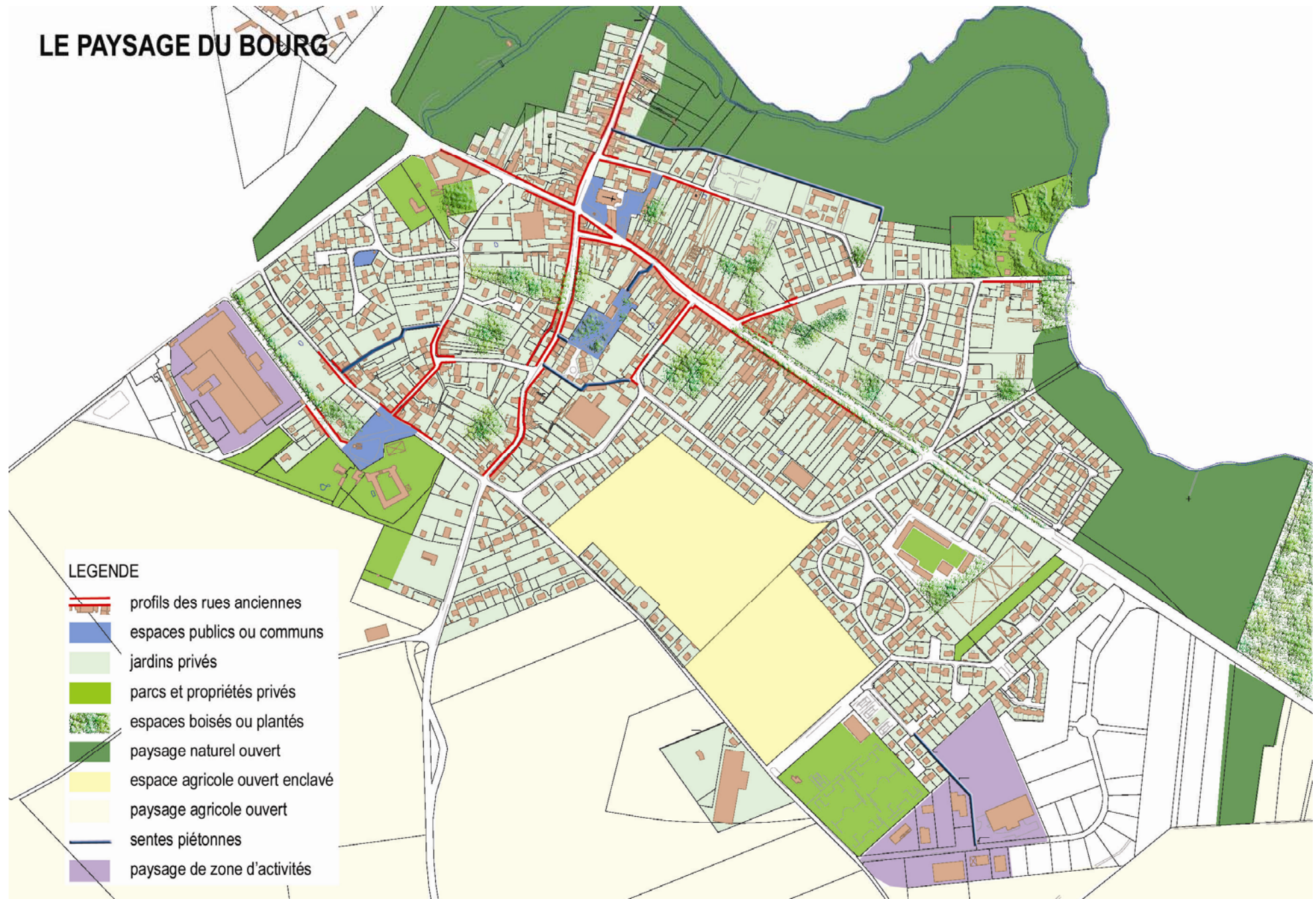
On ne compte en effet qu'un seul espace public végétalisé sur la commune : le square du belvédère.

De grandes propriétés possèdent encore des parcs ou jardins d'importance.

Une urbanisation originelle du bourg d'un seul tenant mais aujourd'hui cernée par de nouvelles opérations...

Très peu de nouvelles voies et d'espaces publics

LE PAYSAGE DU BOURG



4.1.2 Le paysage des écarts

La Tuilerie s'étend le long de la RD319, en entrée Nord Ouest de la commune, en limite de Yèbles. Il est coupé du reste de l'agglomération par la RN36.

C'est un ensemble de quelques constructions éparses construites en alignement de la RD319 pour les plus anciennes, en retrait pour les constructions plus récentes.

Cet ensemble bâti ne présente pas de qualités paysagères remarquables mais la présence d'alignement d'arbres contribue à sa valorisation.



En bordure du Bois de Vitry, l'écart « des Planches » sur la rive Nord des rus d'Avon et de la Préfolle, un ensemble urbain se constitue.

A l'origine, en limite de la rue de Meaux (RD436), les constructions gagnent aujourd'hui de plus en plus les profondeurs des lisières du Bois de Vitry.



Le bas de la rue du bois de Vitry



Constructions récentes et murs, rue du bois de Vitry

Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire réalisé des années 1950 à nos jours, sur des grandes parcelles.



Exemple de constructions en bordure du bois de Vitry, Allée de Maurevert



Sentes remarquables en bordure des voies, Allée de Maurevert

4.2 Le paysage des espaces publics

La commune de Guignes compte peu d'espaces publics importants ; les principaux sont ceux situés au pourtour de l'église et de la mairie ainsi que le parc public du Belvédère.

En dehors de ceux-ci, l'essentiel des espaces publics de Guignes se compose des voiries et de quelques cheminements piétonniers.

Les places

Guignes possède deux espaces publics majeurs : la place de la mairie et de l'église située à l'intersection des deux axes principaux. Cette place s'apparente aujourd'hui davantage à un carrefour et mériterait de faire l'objet d'un projet urbain de requalification. L'encombrement des véhicules stationnés, l'abri bus surhaussé, donnent une impression très « fouillie » et rendent difficiles les circulations piétonnes.



La place de l'Eglise

A l'arrière de l'église, un vaste espace public, aujourd'hui mal structuré et non aménagé, sert de parking.

L'ensemble de ces espaces présente toutefois des potentialités urbaines et paysagères permettant d'avoir un véritable statut de place.

La commune a déjà lancé une étude portant sur l'aménagement de l'arrière de l'église qu'il conviendra de mettre en œuvre et d'intégrer dans un aménagement global de ce secteur de la commune.



La place Charles Denis Cadas, aménagée en parking

La place de Vitry devant la ferme de Vitry présente des qualités paysagères qui pourraient être confortées et unifiées de part et d'autre de la rue de la Fontaine Sainte Anne.



La place de Vitry

Dans les quartiers récents, les places urbaines sont inexistantes. Les espaces libres ouverts, quand ils existent, ne font l'objet d'aucun traitement.



Allée des Myosotis

Des espaces publics avec du potentiel mais peu structurés et parfois même non aménagés.

Le parc du Belvédère

Ce parc est le seul espace vert public de la commune. Situé au cœur du village, il présente des qualités de paysage indéniables.



Le parc du Belvédère

Les voiries

Bien qu'il n'existe que peu de traitement qualitatif des voiries, les rues les plus anciennes présentent des qualités de paysage du fait de la composition urbaine des bâtiments, à l'alignement des voies et de l'unité architecturale des constructions. Les rues de Servolles et de Troyes ont en partie des murs et des plantations qui les bordent.



Rue de la République



Rue de Servolles

En revanche, la RN 19 en entrée de ville à l'ouest a un aspect plus « routier » qu'« urbain ».



Les stations essence dans la rue de Paris (RD619)

Dans les quartiers récents, le traitement des voies est extrêmement sommaire. La pauvreté architecturale du bâti et l'hétérogénéité des clôtures accentuent l'indigence de l'aménagement.

Un seul parc public

Un paysage bâti de qualité le long des rues du centre ancien

Un trafic important et un manque d'aménagement des voiries qui dévalorise le centre de Guignes

4.2.1 Les paysage des zones d'activités et du parc des sports

Les zones d'activités

Les deux zones d'activités de Guignes, sont la « Biscotterie » et la zone d'activités qui jouxte le parc des sports « l'Orée de Guignes ».

Le site de l'ancienne biscotterie, situé à l'entrée nord de la ville est relié au réseau routier principal grâce à la RN36.

Le site est aujourd'hui occupé par une imposante construction industrielle (l'entreprise LOGISMAT) qui est très prégnante dans le paysage en entrée de ville.

La deuxième zone d'activités « l'orée de Guignes » s'est installée au sud de la commune. Elle est desservie un giratoire qui vient d'être réalisé à l'entrée sud de l'agglomération de Guignes, sur la RD619. Cette zone d'activités est également accessible par la rue du Bois Boulay.

Cette zone d'activités est actuellement en cours d'aménagement. Il y sera réalisé notamment la nouvelle caserne des Pompiers et des activités commerciales.



Zone d'activités de « l'Orée de Guignes »



Zone d'activités de « l'Orée de Guignes »



Le rond-point de la zone d'activités « l'orée de Guignes »

Le parc des sports

Le parc des sports est situé au sud-est du bourg, près de la zone d'activités, en limite des espaces urbanisés et de la zone agricole. Il est accessible en voiture par la rue du Bois Boulay et depuis la rue de la Butte du Prix pour les piétons et cycles.



Terrains de basket le long de la rue de la Butte du Prix

Les zones d'activités et le parc des sports apparaissent mal connectés au reste de la ville et peu mis en valeur en terme paysager...

4.3 La morphologie urbaine

La commune est constituée aujourd'hui d'un tissu urbain qui peut se décomposer ainsi : le tissu ancien, les opérations d'ensemble (habitat individuel ou collectif HLM) et les constructions diffuses qui composent le tissu récent et les zones d'activités.

Les écarts à l'urbanisation du village sont des maisons individuelles anciennes ou récentes, construites le long des voies.

4.3.1 Le tissu ancien

Le tissu ancien se compose principalement du centre bourg et également de quelques constructions dans les écarts.

Outre les bâtiments remarquables, le centre ancien se compose d'un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et urbaine.



Habitations anciennes à l'alignement, rue de Troyes

Les constructions sont implantées en ordre continu et en alignement le long des axes originaux : la rue de Paris, la rue de Troyes, la rue de Servolles, la rue de Meaux dans le centre, ou rue de Mortry, rue de la Fontaine Sainte-Anne à Vitry.

Les parcelles sont le plus souvent longues et étroites. Les constructions sont principalement composées de trois niveaux (R+1+ combles). Néanmoins, quelques bâtiments sont composés de 4 niveaux (R+2+combles).



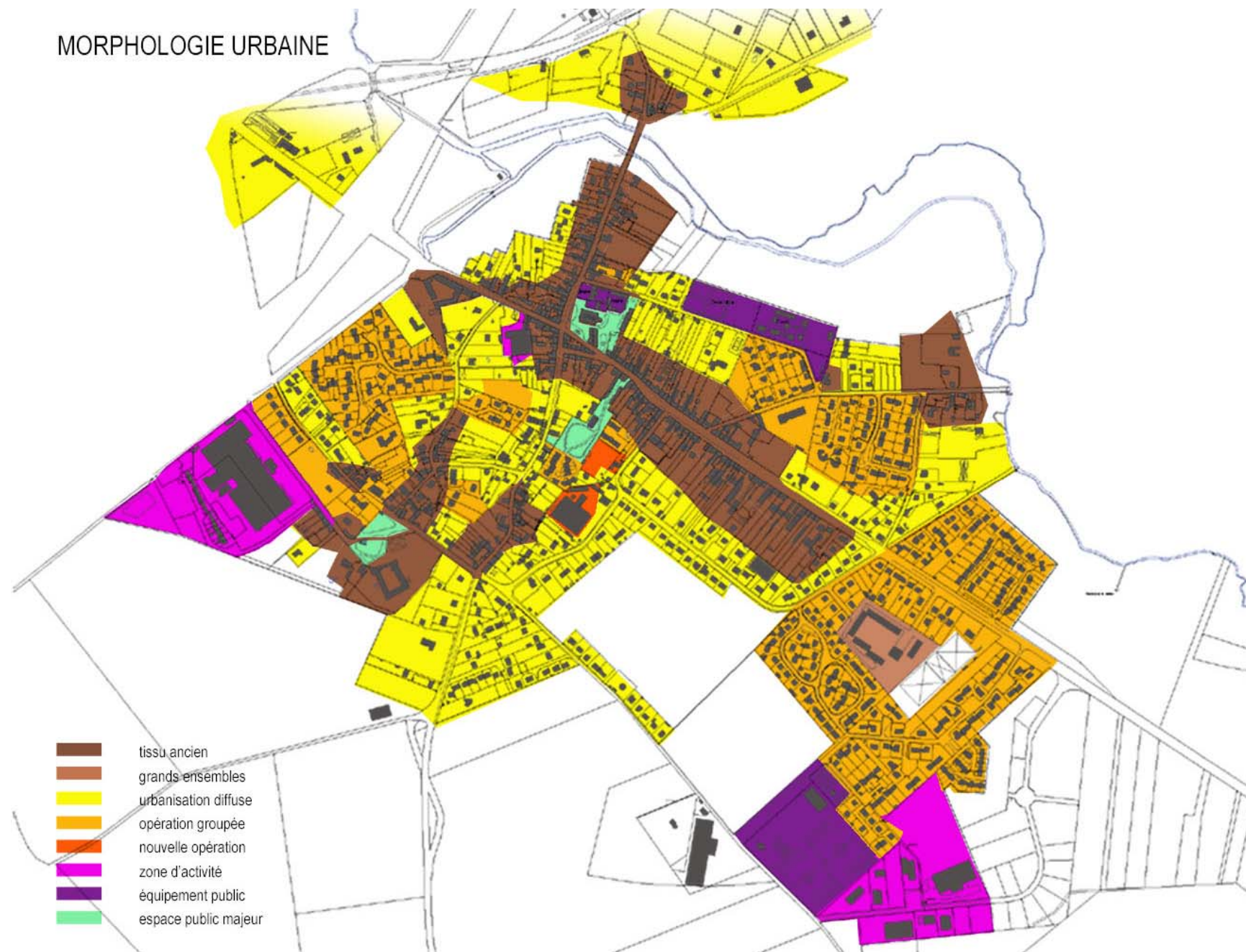
Rue de Troyes

Le cadre bâti du centre ancien se compose de maisons rurales et de maisons bourgeoises.

Les maisons rurales sont de gabarit modeste, implantées en limites séparatives de parcelle, donnant façade ou pignon sur rue. Elles peuvent être accompagnées d'une cour ou d'un jardin en fond de parcelle.

Un tissu ancien traditionnel qui abrite un bâti de qualité, relativement bien conservé

MORPHOLOGIE URBAINE



4.3.2 Le tissu récent

L'habitat individuel groupé

La composition urbaine des opérations groupées est caractérisée par un parcellaire desservi par une voie interne qui vient se brancher sur une des voies structurantes de la commune.

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement des voies et le plus souvent en retrait de l'une ou des deux limites séparatives. Les constructions sont principalement composées de deux niveaux (R+ combles).



Opération groupée pavillonnaire, rue des Alouettes

Ces opérations constituent des « enclaves » urbaines juxtaposées les unes aux autres ou conçues isolément dans leur environnement immédiat. Elles sont sans lien avec le reste du tissu urbain.

Certaines opérations groupées récentes présentent néanmoins des qualités d'insertion urbaine (alignement le long des voies) et de meilleurs matériaux de constructions.



Opération groupée rue du Château d'eau (vue depuis le square du Belvédère)



Guignes connaît sur son territoire plusieurs opérations d'habitat individuel groupé, de qualité et d'intégration plus ou moins réussies

L'habitat individuel diffus

L'habitat pavillonnaire :

On observe à Guignes beaucoup de maisons individuelles récentes, implantées en retrait de l'alignement et dont la volumétrie et l'architecture sont le plus souvent étrangères à celles des origines du village.

La qualité de ces constructions est assez variable. Le choix des matériaux de construction ou des clôtures reflète une très grande disparité qui ne configure pas un paysage urbain de qualité.



Maisons rue du Jeu



Les maisons sont implantées en milieu de parcelle et en ordre discontinu. Le parcellaire est plutôt de forme « carré », étrangère à Guignes.



Pavillons rue du Bois Boulay

Le découpage parcellaire le long des voies existantes, autour de la pièce du Jeu, enclave la terre agricole.



Urbanisation autour de la pièce du Jeu

De nombreux pavillons, construits la plupart du temps le long des voies et sans effort d'intégration dans le tissu traditionnel urbain de Guignes

L'habitat collectif

Le grand ensemble la cité des sablons

Il s'agit de l'opération de logements HLM qui constitue une enclave au sein de quartiers pavillonnaires. Une seule rue la relie au reste de la ville, la seconde voie ayant été fermée à la circulation.



La cité des Sablons



L'opération collective au sud-est de la commune

Conçus selon les principes urbains des grands ensembles des années 60-70, les bâtiments de grande longueur et de cinq niveaux couverts d'un toit terrasse, implantés sur un espace vert, contrastent avec leur environnement.

L'architecture stigmatisée des bâtiments s'inscrit en rupture avec le tissu pavillonnaire autour.

Les petits collectifs

Il existe d'autres types d'habitat collectif sur Guignes :

- Dans le centre-ville des maisons traditionnelles ont été redécoupées en plusieurs appartements. L'architecture des habitations se fond alors dans le tissu urbain du village.
- Des collectifs plus récents font effort d'intégration dans le tissu urbain traditionnel.



Habitat collectif dans le centre-ville

La Cité des Sablons apparaît mal connectée au réseau viaire existant

Des petits collectifs récents mieux intégrés au tissu urbain traditionnel

4.4 Le patrimoine bâti

Guignes ne possède qu'un bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques, l'église Saint-Jacques Le Mineur, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

Le patrimoine bâti classé



L'Eglise St Jacques le Mineur

Outre cet édifice remarquable, elle est riche d'un patrimoine bâti de qualité.

Le patrimoine bâti remarquable

La ferme fortifiée de Vitry, ancien château de Vitry apparaît être un bâtiment exceptionnel. Au devant de la ferme se trouve le vieux lavoir de Vitry, abritant l'ancienne Fontaine Sainte-Anne



La ferme de Vitry

La ferme de la Croix Blanche, rue de Troyes (entrée ouest du bourg) présente également encore les caractéristiques remarquables du bâti rural vernaculaire.



La ferme de la Croix Blanche



Les Bains Douches



L'hôtel de ville de Guignes, rue de Meaux.



L'école Saint Exupéry

La commune possède également un bâtiment spécifique intéressant, « les bains douches », rue de Servolles.

Les autres bâtiments publics du début du siècle dernier présentent également des qualités architecturales et de construction.



Le belvédère

Le Belvédère, a fait l'objet d'une réhabilitation intéressante et accueille aujourd'hui des associations.

D'une façon générale, le centre ancien comprend un grand nombre de constructions traditionnelles à l'architecture remarquable.

- Les villas « bourgeoises » du début du 20^{ème} siècle, situées rue de Troyes et celle située rue de Meaux,



Un patrimoine bâti ancien de qualité, situé pour la plupart dans le centre du village

5. Les transports et déplacements

5.1 L'organisation de la circulation routière

5.1.1 Le réseau viaire principal

Guignes est bien desservie par les infrastructures routières du réseau départemental :

La RN 36 : voie classée de niveau 1, c'est-à-dire assurant des liaisons régionales ; la RN36, parallèle à la Francilienne, assure la liaison entre le nord du département (Meaux - le secteur IV de Marne la Vallée, entre l'A4 et l'A5) et Melun.

La RN19 : voie classée de niveau 2, c'est-à-dire assurant les relations entre les principales villes du département. La RN19, assure la liaison entre la Francilienne et Provins. Elle se ramifie au niveau de Guignes vers Brie Comte Robert (**RD319**) ou vers Savigny le Temple (RN19).

La RD402 : voie classée de niveau 3, c'est-à-dire assurant les principaux déplacements locaux. Elle assure la liaison entre Verneuil, Chaumes et Guignes. A défaut d'un branchement entre Verneuil et la RN36, l'ensemble du trafic venant de cette commune et rejoignant l'axe majeur régional traverse la commune de Guignes.

Les autres voies desservant la commune de Guignes sont des départementales de moindre importance qui sont identifiées comme le réseau associé au réseau structurant.

Sur les axes principaux et tout particulièrement sur la RN 19 convergent à la fois les déplacements des locaux et le trafic de transit.

Aujourd'hui, les nuisances liées à la circulation automobile devenant de plus en plus grandes (notamment des poids lourds) le centre perd son attractivité le long de la RD619.

5.1.2 Le trafic routier

La RD619 reçoit un trafic routier de transit important.

Des comptages effectués en avril 2003 et en juin 2003 en traversée de Guignes par la DDE révèlent :

En direction de la Province : Un débit moyen journalier de 5597 véhicules légers et 644 véhicules lourds, soit un total de 6241 véhicules, dont 10,3% de poids lourds

En direction de Paris : Un débit moyen journalier de 6255 véhicules légers et 709 véhicules lourds, soit un total de 6964 véhicules, dont 10,2% de poids lourds.

Soit un trafic **moyen journalier dans les deux sens de plus de 13 000 véhicules.**

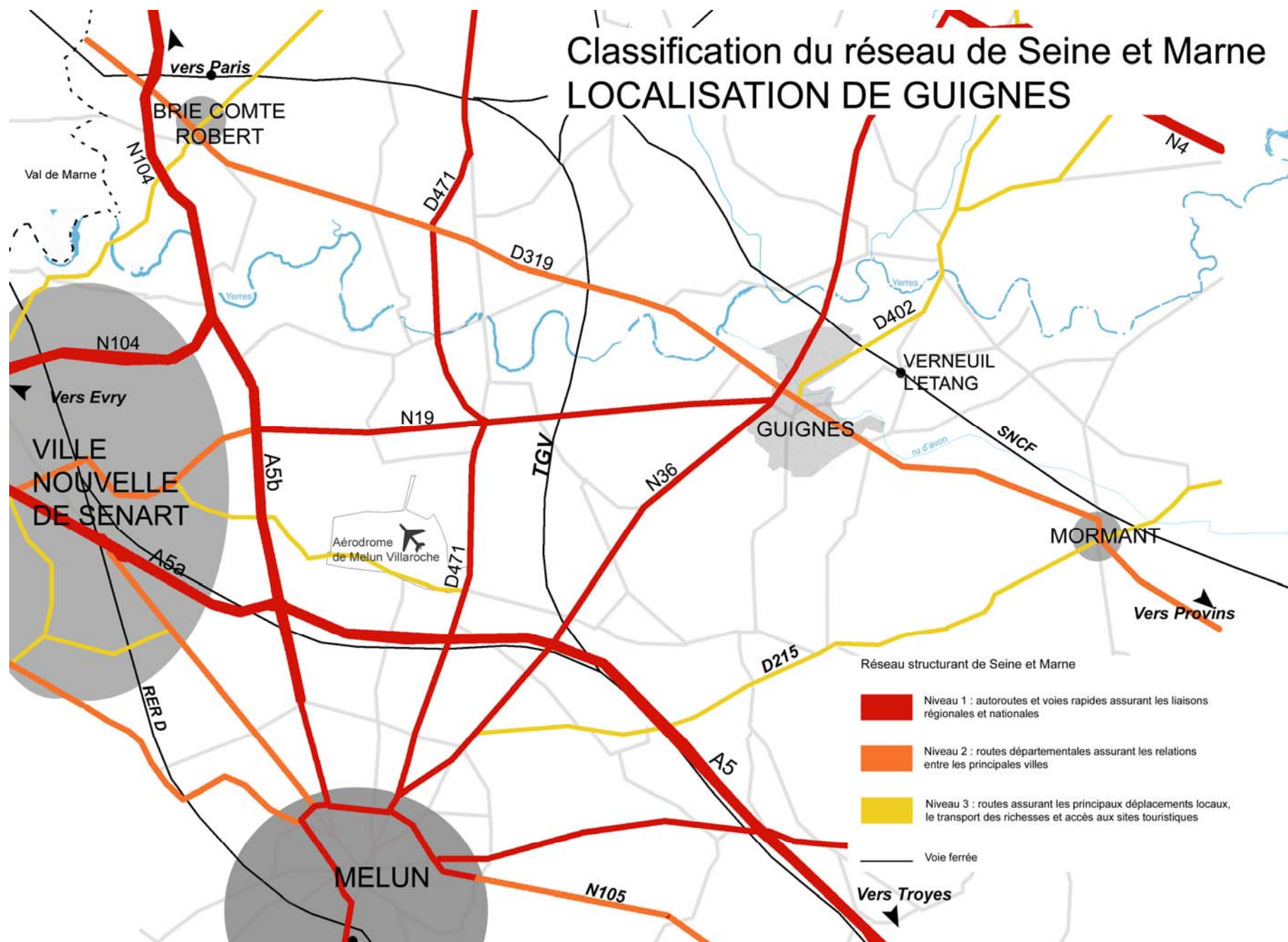
Les voies venant de Verneuil l'Etang (la rue de Meaux et la rue du Chêne) concentrent également un trafic important. Venant de cette commune, la traversée de Guignes est indispensable pour rejoindre le réseau primaire et notamment la RN36. Ce trafic comprend

notamment de nombreux véhicules lourds, Verneuil étant une commune industrialisée.

A l'inverse, la gare SNCF se trouvant à Verneuil, de nombreux flux se dirigent vers le parking de rabattement, et traversent Guignes.

Le trafic traversant la commune a des répercussions négatives très importantes pour la population locale en raison de :

- la gêne occasionnée par le bruit,
- la pollution atmosphérique générée,
- des impacts visuels liés à la dégradation rapide des enduits,
- des risques pour la sécurité des piétons et des riverains
- des coûts générés élevés pour la collectivité pour l'entretien des trottoirs, des réseaux...



5.1.3 La desserte viaire à l'échelle communale

La commune est très bien desservie par des axes multidirectionnels majeurs à l'échelle régionale et/ou départementale.

La RD619, voie de transit, est l'axe structurant du réseau viaire de la commune.

Des sens de circulations ont été établis pour éviter que les flux de desserte des habitations se rabattent tous sur la RD619.

La RN36 a fait l'objet d'un aménagement routier spécifique mais cette infrastructure en surplomb du bourg constitue également une nuisance sonore pour les riverains.

Son ancien tracé dans le cœur du bourg (aujourd'hui, rue de Meaux) ne sert qu'à la desserte intercommunale (vers Verneuil et Chaumes notamment), mais reste très emprunté en raison de l'absence d'un branchement entre la RN36 et ces communes.

Cette configuration du réseau viaire entraîne :

- un fort trafic en centre-ville et donc des contraintes majeures pour la qualité de vie
- des risques de conflit entre usage « urbain » (piétons, commerces...) et de transit (poids lourds, vitesse élevée...)
- Une hiérarchie du réseau viaire peu marquée : depuis la RD619, axe d'intérêt régional, on se retrouve directement sur des voies de desserte, les flux de transit et de desserte locale se confondent sur la RD619
- Des traversées de la RD619 trop peu nombreuses, ce qui impliquent des liaisons difficiles entre les quartiers situés au Nord et ceux du sud, des liaisons douces inexistantes
- les voies de desserte des quartiers d'habitat sont souvent en impasse et ne participent pas au maillage viaire de la commune
- des nuisances considérables à proximité des riverains : pollution sonore importante, émanation des gaz d'échappement élevée...

5.1.4 Le stationnement

Les espaces publics principaux de la commune sont réservés au stationnement : la place Charles Denis-Cadas, la place de l'Eglise.

Le stationnement est également organisé le long des rues.

5.1.5 La sécurité du réseau

Guignes étant traversée par des routes très fréquentées, les accidents n'y sont pas rares. Entre 2000 et 2004, 12 accidents corporels ont été recensés, ils ont fait 20 victimes dont 5 hospitalisées. Parmi ces victimes, on dénombre 13 automobilistes, 4 motocyclistes et 3 piétons.

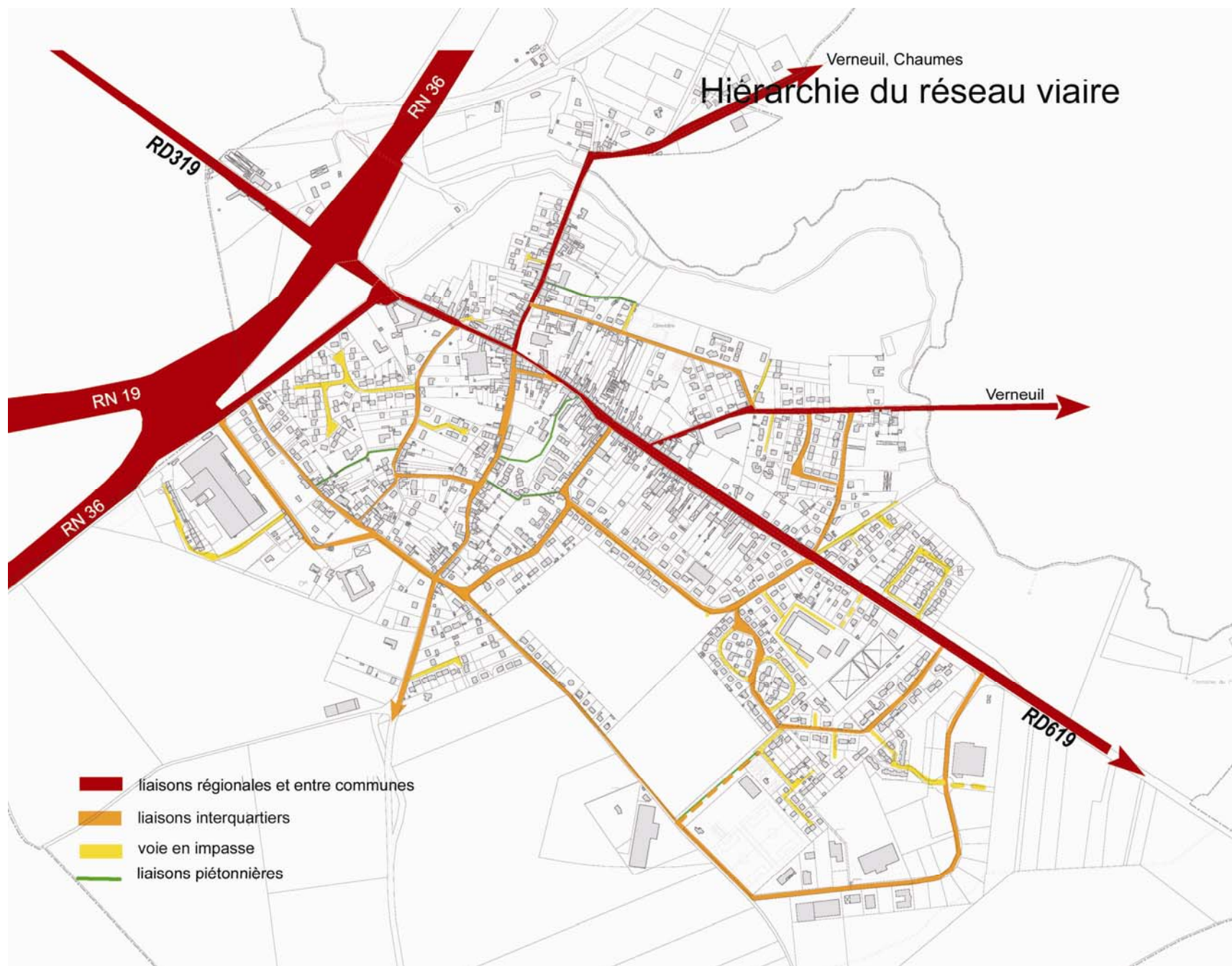
Tous les accidents se sont produits sur la RD 619, en particulier au niveau de l'intersection avec la RD 402, en plein centre-ville.

Il s'avère alors nécessaire de prendre en compte les conclusions de ces accidents et de prévoir un aménagement du carrefour concerné de façon à ce qu'il soit moins dangereux pour les usagers.

C'est sur la RD619, très chargée par les flux de transit que se répercute également une large partie de la circulation de desserte communale.

Le réseau viaire est insuffisamment développé entre les quartiers et notamment entre le nord et le sud de la RD619

La sécurité des déplacements est relativement mal assurée



5.1.6 Les entrées de ville

La route nationale 36, qui traverse le territoire de Guignes du nord-est à l'ouest est classée route express. Les routes RD619 et RD319 et 402 sont classés routes à grande circulation. A ce titre, ces voies sont concernées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, dit « des entrées de ville ».

L'objectif de ce dispositif est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement en dehors des espaces déjà urbanisés de la commune le long des principaux axes routiers.

5.2 Les transports en commun

5.2.1 Le transport ferroviaire

La commune de Guignes n'est plus desservie par le transport ferroviaire depuis la fermeture de la voie ferrée Paris-Bastille/ Verneuil l'Etang.

La commune voisine de Verneuil l'Etang est reliée directement à la gare de l'Est à Paris, sur la ligne Paris Provins-Paris Troyes. Le trajet dure 35 min environ.

D'autres trains desservent la gare de Verneuil via un changement à Gretz-Armanvilliers (ligne Paris- la Ferté Gaucher).

5.2.2 Les autocars

La commune de Guignes est desservie par des lignes d'autocars :

La ligne 1 du réseau Seine et Marne Express, la Ferté Sous Jouarre Coulommiers Melun marque un arrêt à Guignes. Le temps de parcours vers Melun est de 20 min environ.

La ligne 21 permet de rejoindre la gare du **RER A** de Boissy St Léger et la ligne 17 la Gare **RER A** et la Gare **TGV** de Marne la Vallée -Chessy.

La ligne 14 relie Nangis et le **RER D** à la gare de Lieu-saint-Moissy (desserte restreinte en heure de pointe uniquement).

La ligne 1 dessert les communes du canton de Mormant et Melun.

La commune est également desservie par la ligne n°20 qui assure un rabattement vers la gare de Verneuil-l'Etang à raison de 3 allers et 2 retours par jour.

Il existe également 4 lignes à vocation scolaire qui assurent la desserte des établissements de Rozay, Mormant, Melun et Nangis.

L'offre en transports en commun est relativement bonne sur le secteur de Guignes, mais aujourd'hui les lignes sont principalement utilisées par les scolaires.

Même si le temps de parcours vers Melun tend à diminuer et si sont desservis les principaux pôles d'emplois, l'utilisation des transports en commun est loin de concurrencer sérieusement les déplacements individuels qui restent majoritaires.

Récemment, les liaisons bus vers Melun ont été renforcées aux heures de pointe avec un bus toutes les 1/2h le matin et le soir.

Bien que n'étant pas desservie directement par un réseau structurant, la commune bénéficie de la proximité de la gare de Verneuil et de liaisons en autocars vers les gares RER A et D, qui rendent possible les déplacements sur l'ensemble du réseau transilien

5.3 Les liaisons douces

5.3.1 Le réseau de promenade

La commune est longée à l'est par le **chemin de Grande Randonnée (GR) 1**, qui permet de rejoindre le diverticule GR de pays vallées et forêts briardes.

Le Conseil Général réaménage l'ancienne voie ferrée de Verneuil l'Etang à Servon en coulée verte : le **chemin de Roses**. Le tronçon entre Brie-Comte-Robert et Coubert est déjà aménagé. Le prolongement de cette coulée verte jusqu'à Guignes est à l'étude mais sa réalisation semble remise en cause pour l'instant. Ce type d'aménagement contribue à la valorisation d'un site naturel.

5.3.2 Le réseau fonctionnel

Aucun de ces GR ou chemin de promenade ne traverse les parties urbanisées du bourg. Le réseau de promenade ne peut donc être utilisé comme réseau fonctionnel.

Les équipements de la commune destinés à l'enfance et les écoles se situent tous au nord de la RD619, qui constitue une vraie coupure dans le tissu urbain, difficilement franchissable.

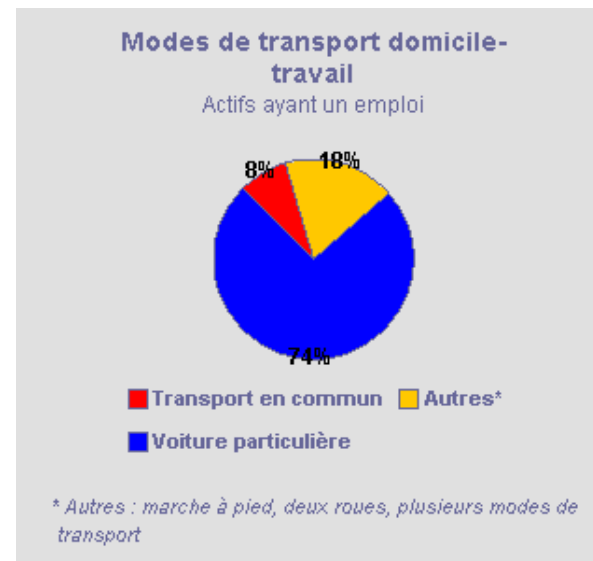
Des cheminements anciens sont identifiés autour de Vitry et dans les quartiers les plus anciens de Guignes. Mis à part ces sentes, le développement urbain n'a pas été l'occasion de créer un maillage piétonnier continu entre les secteurs d'habitat et les pôles attractifs de la commune (école, commerces...).

Aucun aménagement spécifique n'existe pour les cycles.

5.4 Les déplacements domicile-travail des Guignois

La commune connaît un taux d'emploi de 0,33 en 1999. Le faible nombre d'emplois présents sur la commune oblige les actifs à se déplacer vers leur travail.

Bien qu'un réseau de transports en commun (en autocars) existe sur la commune, une grande majorité des guignois vont au travail en voiture (74% d'entre eux, soit 805 actifs ayant un emploi).



Les autres modes de transports utilisés sont, dans l'ordre décroissant : les transports en commun, la marche à pied et le vélo.

On retiendra également que 8,5% des actifs ayant un emploi utilisent plusieurs modes de transport pour aller travailler. Ils utilisent leur voiture particulière pour aller jusqu'à une gare de rabattement puis utilisent le réseau ferré.

Des liaisons piétonnes et cyclables à conforter et à créer

6. Les équipements et vie locale

La DATAR a effectué un inventaire communal en 1998 qui faisait apparaître Guignes **comme bien équipée** (taux d'équipement de 75 en 1998), **en progression** (72,2 en 1988) et **relativement attractive pour les communes voisines**.

Les équipements et commerces de Guignes sont situés :

- autour de la Place Charles Denis-Cadas et de la rue de Troyes.
- le pôle scolaire et socioculturel, rue Saint Nicolas, au nord de la RD619
- le pôle sportif, au sud de la commune, rue du Bois Boulay en limite des quartiers pavillonnaires et de la zone d'activités.

Les services publics

- Perception, rue Saint Nicolas
- Poste, rue de Troyes
- Centre de secours, place Charles Denis-Cadas.

Le centre de secours sera relocalisé dans la zone d'activités, libérant ainsi des locaux dans le centre de Guignes (environ 300m²).

La gendarmerie se trouve à Chaumes en Brie à 5km.

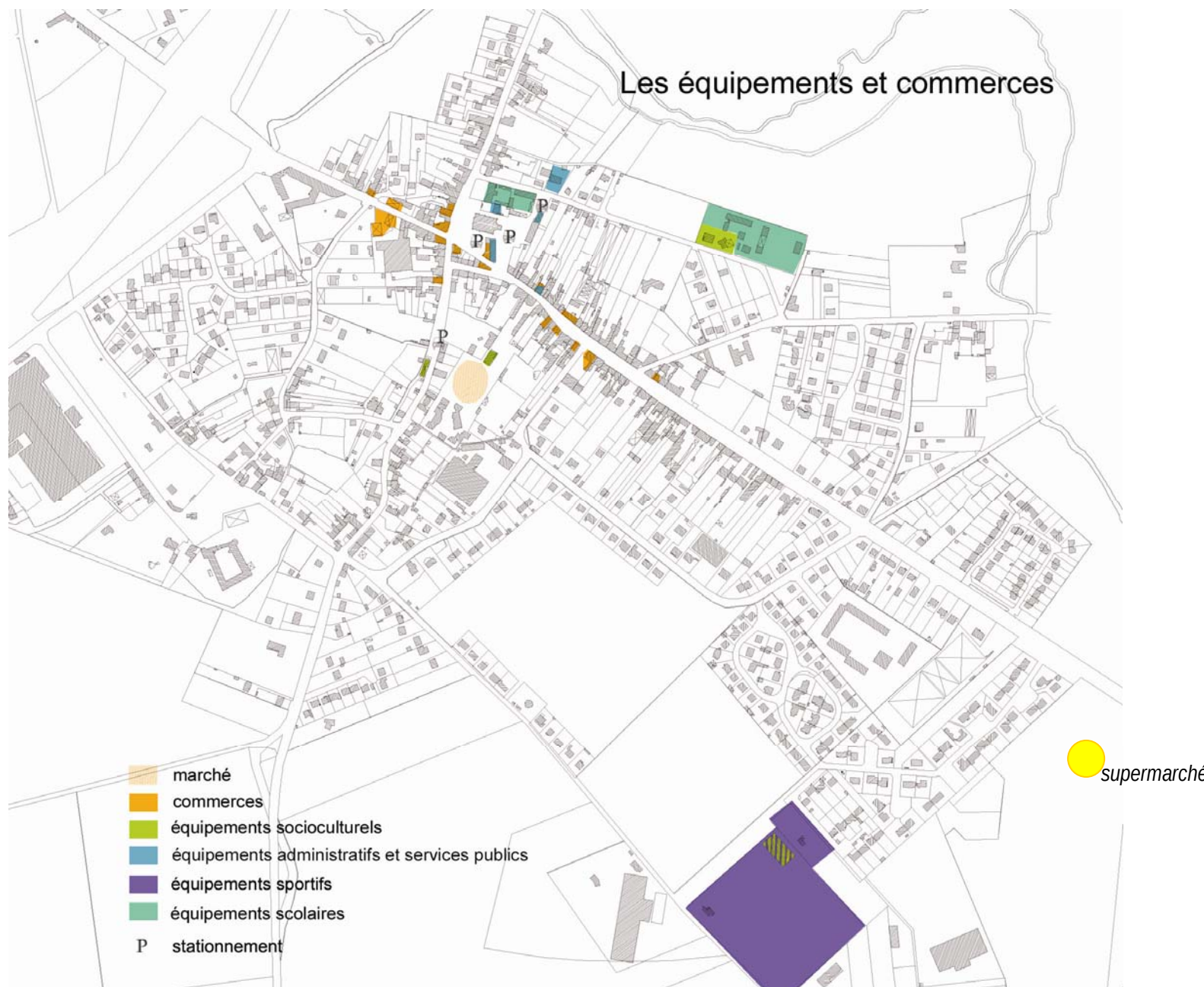
6.1 Les équipements de superstructure

6.1.1 Les équipements administratifs et services publics

Les équipements administratifs et les services publics sont tous situés dans le centre-ville :

Les équipements administratifs :

- la mairie, située sur la place Charles Denis-Cadas et rue de Meaux. Elle occupe un bâtiment indépendant à côté de l'Eglise. L'hôtel de ville initial est en partie occupé par l'école St Exupéry



6.1.2 Equipements sanitaires et sociaux

La petite enfance

La commune de Guignes ne possède pas d'équipement destiné spécifiquement à la petite enfance sur le territoire communal.

Elle adhère au syndicat intercommunal de la crèche de Verneuil.

Cette crèche familiale intercommunale regroupe 10 communes et compte 32 assistantes maternelles et accueille 83 enfants (en septembre 2004). En juin 2004, cette crèche accueillait 101 enfants et 37 assistantes maternelles. La demande émanant de la population des dix communes n'est pas satisfaite.

Sur la commune de Guignes, la garde des jeunes enfants est assurée par 16 assistantes maternelles dont 3 dépendent de la crèche familiale de Verneuil l'Etang et 13 de la DASSMA de Tournan en Brie.

Notons qu'en 1999, l'INSEE recensait 72 enfants de moins de 3 ans sur la seule commune de Guignes.

Les enfants et les jeunes

Le centre de loisirs de Guignes accueille les enfants de 3 à 11 ans pendant les vacances scolaires de Pâques et la Toussaint, ainsi qu'au mois de juillet.

Durant l'année scolaire 2005/2006, le centre de loisirs a accueilli en moyenne 17 enfants par jour de vacances (avec une pointe au mois de juillet où le centre de loisirs a accueilli près de 27 enfants/jour). La majorité vient de Guignes, (les enfants des autres communes scolarisés à Guignes peuvent également être inscrits au centre de loisirs).

Cet équipement fonctionne depuis environ 20 ans occasionnellement. Il n'est permanent que depuis 2002.

Les activités du CLSH sont organisées dans le rez-de-chaussée de la salle des Mille clubs. Le local est exigu pour les activités des enfants. Certaines salles du Mille clubs, jusque-là utilisées par des associations seront prochainement affectées au CLSH.

Il n'existe pas structure d'accueil pour les enfants de plus de 11 ans.



Les locaux du Mille Club

Les personnes âgées

Il n'y a plus d'accueil spécifique pour les personnes âgées sur la commune de Guignes.

La maison de repos de Guignes, située rue du Chêne, est depuis 3 ans transformée en centre d'accueil pour handicapés et compte environ 30 personnes.

Guignes adhère aux syndicats intercommunaux : foyer résidence pour personnes âgées de Mormant et Maison de retraite médicalisée de Mormant.

En raison de leur faible capacité, ces équipements ne peuvent répondre à la demande de façon satisfaisante.

6.1.3 Équipements spécifiques

Un centre spécialisé pour l'accueil des personnes handicapées a vu récemment le jour sur la commune de Guignes à la place de la Maison de retraite. Cet équipement a fait l'objet d'une extension importante.

Il s'agit d'un équipement privé.

Les locaux de la mairie, bien que situés dans un bâtiment à forte valeur patrimoniale, sont peu fonctionnels

Un déficit d'accueil constaté pour répondre à la demande concernant la petite enfance.

Un centre de loisirs vétuste et peu adapté

Une demande insuffisamment satisfaite pour les personnes âgées

6.1.4 Les équipements culturels et socioculturels

Les équipements culturels

La commune de Guignes ne possède pas d'équipement culturel spécifique.

Les équipements socioculturels

La commune possède plusieurs salles qui permettent l'accueil de manifestations ponctuelles ou de certaines associations.

◦ Le Mille Club

Cet équipement a été construit dans les années 1960 dans l'objectif de doter les communes d'un équipement socioculturel.

Aujourd'hui, il est le lieu d'accueil du centre de loisirs, de l'accueil périscolaire et de diverses associations.

L'école de musique, ouverte depuis 15 ans, y occupe le sous-sol. Le site du Mille Club paraît peu adapté à la pratique et l'apprentissage de la musique même si des aménagements spécifiques pour l'isolation phonique ont déjà été réalisés.

Le Mille Club accueille aussi l'atelier de photographie du Foyer rural et l'association Espace culturel.

◦ Salle des fêtes

La salle des fêtes communale située sur la place Charles Denis-Cadas ne peut contenir qu'une centaine de personnes (120).

En plus des manifestations ponctuelles, elle accueille le loto du club des anciens jeunes, les expositions de peinture de sculpture et de photographie...

Située en centre-ville, sa proximité avec les habitations peut créer des conflits lors de manifestations tardives.

◦ La salle polyvalente

Cette salle est plutôt destinée à la pratique sportive mais elle est également le lieu d'accueil de manifestations ponctuelles et de rassemblements : les vœux du Maire, la Foire aux collections, le Marché de Noël, le Forum des associations...

◦ L'ancienne draperie du parc du Belvédère

C'est le lieu d'accueil spécifique du club des anciens jeunes. Sa dernière réhabilitation date d'une vingtaine d'années.

Le bâtiment constitue un élément important du patrimoine local et participe de l'histoire communale.

◦ Les anciens Bains Douches

Les anciens Bains Douches reconvertis en locaux associatifs ont été récemment réhabilités.

Le bâtiment possède une salle d'une capacité d'environ 50 places reçoit le catéchisme et l'association « espace culturel », les cours de peinture, l'association de reconstitution des batailles napoléoniennes et diverses réunions associatives.

Concernant les équipements culturels, l'offre est minimale au regard de la taille de la commune... Cette problématique pourrait s'appréhender à l'échelle intercommunale...

Les équipements socioculturels sont plutôt vétustes et peu adaptés aux activités proposées

Il existe un projet de relocalisation de la salle des fêtes en dehors du centre ville

6.1.5 Les équipements sportifs

La commune de Guignes possède un vaste plateau sportif situé en limite sud de l'urbanisation, rue du Bois Boulay, à côté de la zone artisanale.

Cet équipement comprend :

Une vaste salle polyvalente (750 m² d'aire d'évolution, pluridisciplinaire) , réalisée dans les années 95/97, dans laquelle sont organisés les entraînements et les grandes manifestations communales.

Elle est destinée à la pratique du handball, tennis, judo, karaté, badminton...

Un stade de plein air (2 terrains de football : 60 x 100 et 60 x 40)

3 courts de tennis découvert

Un terrain de plein air, de type aire multisports, rue de la Butte du Prix

La commune compte également **des terrains de jeux de pétanque et un local.**



La salle polyvalente, près du stade de plein air

Un bon niveau d'équipements sportifs

6.1.6 Les équipements scolaires

La commune de Guignes compte trois établissements scolaires :

L'école maternelle et l'école Jacques Prévert, toutes deux situées rue Saint Nicolas, et l'école Saint Exupéry, à proximité de la Mairie.

↳ l'école maternelle

Cette école comptait 5 classes de maternelles et 135 élèves à la rentrée 2005. A la rentrée 2006, elle accueille 122 élèves dans 5 classes.

Les locaux de cette école sont des préfabriqués qui paraissent aujourd'hui saturés et peu adaptés à la pratique actuelle.

↳ l'école Jacques Prévert,

Cette école accueille le CP, CE1 et CE2, soit 4 classes primaires, et 112 élèves (à la rentrée 2006).

Les locaux de cette école ne sont pas non plus adaptés et le bâtiment présente des signes de vétusté.



L'école Jacques Prévert

↳ l'école Saint Exupéry

Cette école accueille les CM1, CM2 et CE2 :

- 4 classes primaires 105 élèves à la rentrée 2006

Cette école, couplée à la mairie, est l'école originelle de la commune. Bien que plus anciens, les locaux sont de meilleure facture que ceux de l'école Jacques Prévert.

Parmi ces effectifs, 4 élèves viennent de communes voisines.

Les activités sportives sont organisées dans la salle polyvalente du complexe sportif de la commune ou dans la cour de l'école.

Le collège

Les élèves de Guignes vont au collège de MORMANT, rattaché au district n°9 de Provins.

Le lycée

Le district n°9 de Provins comprend 3 lycées : 1 à Nangis et 2 à Provins.

		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ecole maternelle	Nb classes	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
	effectif	116	116	115	112	103	108	111	118	111	107	107	98	111	119	126	139	135	122
Ecole primaire	Nb classes	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
	effectif	195	170	194	150	178	168	156	176	182	176	168	165	190	194	204	204	208	217
total effectif		311	286	309	262	281	276	267	294	293	283	275	263	301	313	330	343	343	339

Evolution des effectifs scolaires dans les écoles de Guignes (Sources communales)

La cantine située rue Saint Nicolas reçoit environ 120 à 130 demi-pensionnaires par jour.

Un accueil périscolaire existe depuis 2002. Il est organisé dans la salle des Mille Clubs, le matin, le soir et le mercredi. Ce service concerne 40 enfants. Les locaux sont trop exigus et peu adaptés.

Il existe sur la commune, un réel besoin d'amélioration de l'accueil scolaire

6.1.7 La vie associative

La commune de Guignes compte un certain nombre d'associations qui concernent divers domaines :

Liste des associations présentes sur la commune :

- * Anciens mobilisés
- * APEI
- * Badminton
- * chasse
- * Club des anciens jeunes
- * école de musique
- * espace culturel
- * espérance
- * football
- * foyer rural
- * judo
- * karaté
- * légendes impériales
- * mascottes
- * pétanques
- * tennis club
- * sapeurs pompiers

Les activités sportives possèdent des locaux adaptés dans la salle polyvalente, ou en plein air. Les associations culturelles et socioculturelles se répartissent dans les divers « salles communales » dont les locaux sont parfois exigus ou mal adaptés.

La commune prévoit de localiser ces associations dans l'école Jacques Prévert dès qu'une nouvelle école sera réalisée.

Une vie associative dynamique mais des locaux souvent inadaptés

6.2 Les équipements d'infrastructures

6.2.1 La gestion du réseau routier

Les voies sont essentiellement des voies publiques : seules quelques voies de desserte des opérations groupées sont privées :

- rue des Myosotis, allées des violettes, rue des Roses, rue des Bleuets
- impasse de l'Orme Marré
- square du Verger
- square du Belvédère,
- rue de la cité des Sablons
- le prolongement récent de la rue du Pré des Pousses

Globalement, les rues sur le territoire communal mériteraient un traitement plus qualitatif des espaces publics.

6.2.2 L'eau potable

L'eau distribuée est puisée dans la nappe (débit de 2400m³/jour)

Malgré les travaux récents pour améliorer la distribution de l'eau pour la défense incendie, restent aujourd'hui environ 50 conduites de plomb qui seront remplacées.

6.2.3 L'assainissement

La commune compte une station d'épuration, située sur le territoire de la commune de Yèbles et recevant des effluents collectés par des réseaux mixtes (séparatifs et unitaires). Elle a une capacité de 2500 équivalents/habitants

Le syndicat intercommunal de traitement des eaux usées envisage prochainement la réalisation d'une nouvelle station d'épuration **dimensionnée pour 4000 équivalents habitants.**

Le schéma d'assainissement communal prévoit de raccorder l'ensemble des constructions existantes au réseau collectif, ainsi que les zones d'extension futures.

7. Diagnostic global

7.1 Des atouts à mettre en valeur

De bonnes liaisons vers les pôles principaux

Une desserte de la commune exceptionnelle, directement raccordée aux axes structurants à l'échelle de l'agglomération.

Une desserte ferrée via Verneuil efficace et un réseau de transport en commun qui s'améliore... notamment vers Melun.

Un patrimoine urbain et naturel à revaloriser

Aujourd'hui Guignes présente un patrimoine bâti dans le tissu ancien de qualité qui mérite d'être revalorisé et préservé.

Le tissu traditionnel dense de Guignes contient encore des cœurs de parcelles végétalisés qui offrent des respirations dans le tissu et valorisent le paysage du bourg.

Une restructuration du centre-ville et le renforcement de la qualité des espaces publics seraient le préalable à l'amélioration de la qualité de vie et au développement durable de la commune.

Le site de la vallée du ru de Préfolle est également une particularité intéressante dans le plateau briard et offre des qualités paysagères indéniables.

Des équipements, commerces et services attractifs

Guignes possède un bon niveau d'équipements et de services (enquête DATAR) mais dont certains méritent d'être requalifiés. Ils connaissent une attractivité qui dépasse les limites communales (perception, école de musique, club de foot..)

Une offre commerciale qui se maintient mais qui reste fragile

Le tissu commercial de la commune est composé de commerces de proximité et services à la personne qui sont relativement fragiles.

Une certaine mixité sociale

Le pourcentage de logements sociaux à Guignes en 2005 atteint 19,2% des résidences principales.

7.2 Des faiblesses à corriger

Une contrainte majeure : la traversée de la commune par la RD619

La position de la commune à la croisée de routes d'importance régionale a permis le développement de Guignes dès le XIVème siècle. Elle était un pôle historique localement. Sa croissance s'est essouffée avec le ralentissement du développement économique.

Elle souffre aujourd'hui de la traversée de la RD619 à laquelle elle doit son essor. Le trafic, en croissance sur cet axe, nuit à la qualité de vie et donc à l'image de la commune.

Un équilibre social et socio-économique fragile

La tendance au déséquilibre entre habitat et emploi s'accroît ces dernières années fragilisant le contexte

social de la commune. En effet, la croissance démographique est en hausse alors que le nombre d'emploi chute.

Développer les emplois paraît donc un enjeu majeur pour l'équilibre social de la commune.

Le parc de logements présente une bonne diversité mais cette caractéristique primordiale pour l'équilibre socioculturel des populations semble se fragiliser.

Les dernières évolutions vont vers une augmentation de l'offre en pavillonnaire en accession à la propriété.

Il convient donc de veiller au maintien de la diversité du parc de logements.

Un maillage viaire insuffisant

L'urbanisation, de qualité parfois médiocre, s'est étalée sans cohésion d'ensemble à l'échelle de la commune.

Le maillage est insuffisant pour relier les quartiers et les équipements. La RD619 constitue une vraie coupure dans la commune, il manque des traversées viaires pour relier le nord et le sud ainsi que des aménagements spécifiques pour piétons et cycles.

Des équipements communaux à renforcer afin d'accroître la qualité de services

Les équipements publics de proximité sont aujourd'hui insuffisants ; ils sont de plus installés dans des locaux peu adaptés et vétustes.

Des besoins se font ressentir notamment concernant l'accueil scolaire, le centre de loisirs, ainsi que les équipements relatifs à la petite enfance.

III.PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES

1. Les Prévisions à l'échéance 2015

1.1 Les prévisions du document supracommunal

Guignes est identifiée comme un des bourgs principaux du périmètre du Schéma Directeur YERRES BREON, avec Rozay-en-Brie, Chaumes-en-Brie et Verneuil-l'Etang.

« La croissance urbaine, aussi bien pour l'habitat que pour les activités portera donc en priorité dans les 4 pôles, ceux-ci accueilleront les **logements collectifs** et **sociaux**, les **zones d'activités structurantes** et les fonctions centrales du SIEP : les **équipements commerciaux** importants, les **équipements d'enseignements** ou de **santé** d'échelle intercommunale ». (p.172 du SD).

1.1.1 Les prévisions démographiques du Schéma Directeur Yerres-Bréon- secteur centre

Le Schéma directeur Yerres Bréon est divisé en 3 secteurs ; la commune de Guignes appartient au secteur centre. Ce schéma directeur, approuvé en 1998 prévoyait, en moyenne sur l'ensemble des communes du secteur centre, une évolution démographique annuelle de : **+0,56%/ an entre 1990 et 2015**.

Il s'agit d'une valeur moyenne. Ces prévisions démographiques du schéma directeur s'appliquent à l'ensemble du secteur centre qui compte 4 communes rurales et 3 bourgs structurants (dont Guignes). Guignes étant un des bourgs principaux, elle a vocation à accueillir une croissance supérieure à la moyenne.

Le schéma directeur précise bien que ces bourgs de 1^{er} niveau ont vocation à recevoir l'essentiel de la croissance démographique (développement prioritaire de logements collectifs/équipements commerciaux importants...) sans quantifier les évolutions démographiques spécifiquement par commune. Rappelons qu'aucun bilan n'a été réalisé à l'échelle du SIEP qui permettrait de mesurer l'évolution démographique de l'ensemble des communes.

On peut estimer toutefois que les prévisions démographiques du schéma directeur Yerres Bréon, qui ont été établies à partir du recensement général de la population de 1990, ont très largement sous-estimé les potentialités de croissance démographique des communes dans l'ensemble du secteur centre.

Sur la commune de Guignes, le recensement complémentaire de l'INSEE de 2005 (publié en janvier 2006) fait apparaître un effectif de population communale de **2899 habitants**, soit une augmentation de 26,9 % entre 1990 et 2005 ; donc une croissance moyenne annuelle de **1,8%** sur l'ensemble de la période, sans ouvrir les espaces urbanisables du schéma directeur local à l'urbanisation.

1.1.2 Les prévisions économiques du Schéma Directeur Yerres-Bréon

Le schéma directeur de Yerres Bréon veut influencer sur la tendance au déséquilibre habitat-emploi constatée sur l'ensemble du périmètre du SIEP.

L'objectif du taux d'emploi est :

- **0,65 dans le secteur centre à l'échéance 2015**

C'est-à-dire que théoriquement la commune de Guignes aurait du proposer 877 emplois en 2003 pour 2700 habitants soit 561 de plus. Or, le nombre d'emplois est resté stable.¹⁷

En 2006, si le pourcentage de population active est resté le même, on peut estimer à 1450 le nombre d'actifs sur la commune.

Si le nombre d'emplois n'a pas augmenté depuis 2003, le taux d'emploi serait de 0,2 en 2006 soit près de trois fois moins que le taux d'emploi prévu par le schéma directeur Yerres Bréon.

Le développement de la zone d'activités de l'Orée de Guignes va permettre de faire remonter le taux d'emploi sans toutefois parvenir à renverser la tendance vers une régression du rapport habitants/emplois.

¹⁷ Sources communales

1.1.3 Les extensions urbaines prévues au Schéma directeur Yerres Bréon

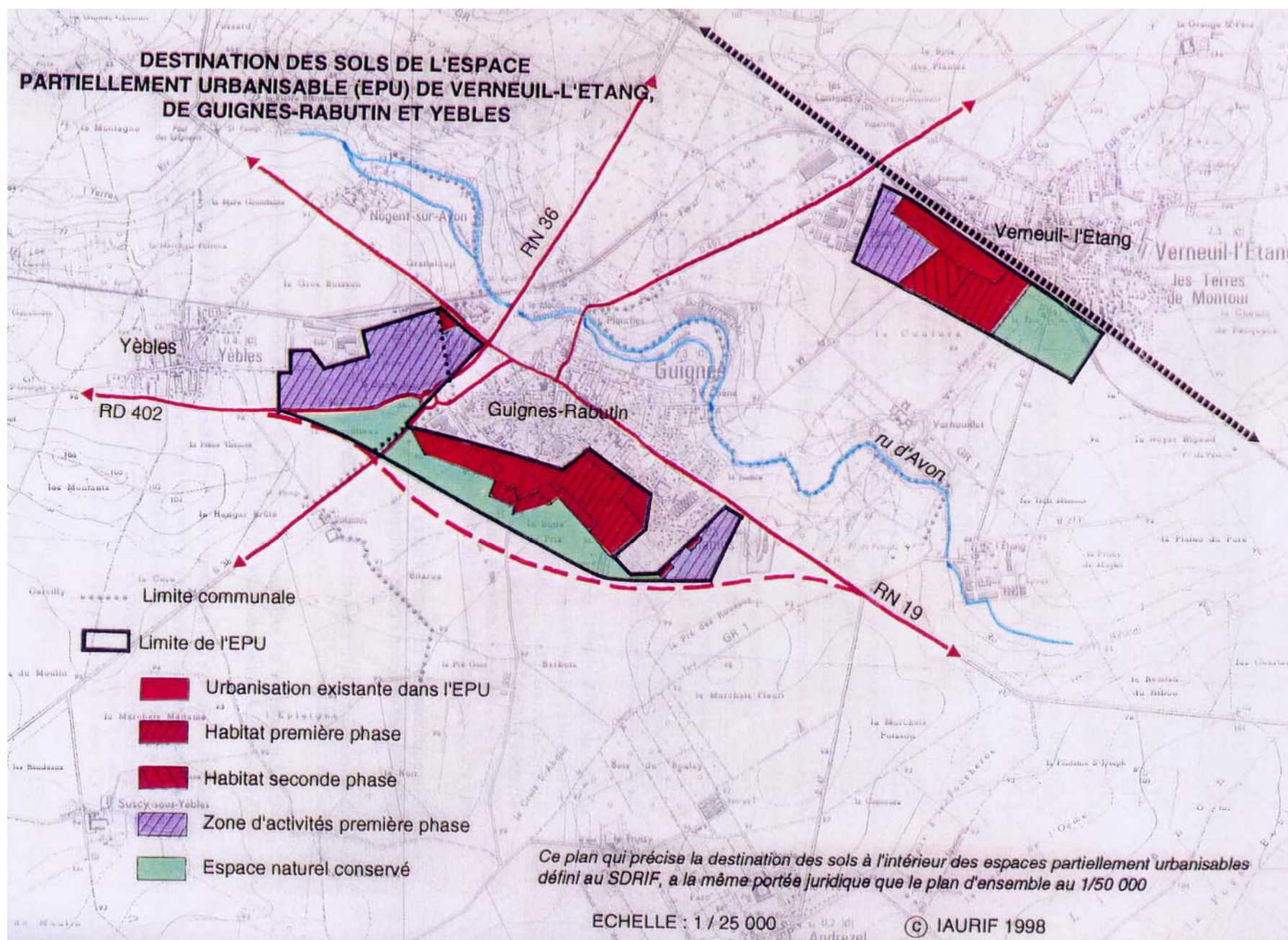
Les secteurs destinés à l'habitat :

Les prévisions démographiques du Schéma Directeur local sont largement dépassées alors que les zones à ouvrir à l'urbanisation n'ont pas été consommées à Guignes. La pièce du Jeu, territoire de 13 ha est identifiée comme espace à ouvrir à l'urbanisation à l'échéance 2015.

Les secteurs destinés à l'activité économique:

Le développement de l'Orée de Guignes, zone d'activités située en entrée sud de la commune, est inscrit au schéma directeur local. Le document supra communal prévoit également une vaste zone d'activités sur la commune de Yèbles dont une partie se situe sur le territoire de Guignes. L'urbanisation de cette zone d'activités bien reliée aux infrastructures routières devrait permettre la création de nombreux emplois.

La carte page suivante, est extraite du schéma directeur local, page 186.



1.2 Les prévisions démographiques et économiques pour Guignes

1.2.1 Les prévisions démographiques

Au regard du rôle de pôle local que joue Guignes, des besoins en logements recensés à l'échelle nationale et surtout régionale, le projet communal va dans le sens d'un développement de l'urbanisation dans la limite des espaces à ouvrir à l'urbanisation identifiés dans le schéma directeur local, notamment sur le terrain de « la Pièce du Jeu ».

Cet objectif maintiendra un rythme de croissance élevé sur la commune de Guignes jusqu'en 2015 mais dans une volonté de mieux maîtriser la qualité des développements urbains. De plus, conforter ce pôle local permettra de répondre pour partie aux besoins en logements de ce secteur de la Seine et Marne, en contrôlant l'étalement urbain ce qui limitera la croissance des bourgs, villages et hameaux alentours...

Ainsi, le projet communal vise l'ouverture à l'urbanisation du secteur de 13 ha, « La Pièce du Jeu » (réceptivité estimée à 250 logements environ). Les capacités estimées dans le tissu existant sont de l'ordre d'une centaine de logements supplémentaires en plus des permis de construire déjà obtenus en 2006 qui portent sur 91 logements (construction en cours rue du château d'eau)...

Avec ces développements, la commune comptera donc environ 450 résidences principales supplémentaires par rapport à 2005, le parc de logements de Guignes sera donc d'environ 1520 unités en 2015 :

- Si la taille moyenne des ménages reste constante par rapport à 2005, la population de Guignes comptera 1 000 à 1 100 habitants de plus qu'au recensement de 2005 (taille moyenne des ménages de 2.7 en 2015). **Guignes atteindra près de 4 200 habitants... + 45%, soit 4.5%/an entre 2005 et 2015 (et 3.3%/an entre 1990 et 2015)**
- Si la taille des ménages diminue, comme c'est la tendance nationale, en liaison avec le desserrement des ménages et la diversification du parc de logements de 0.1 point (taille des ménages = 2.6 en 2015) **la population de Gui-**

gues sera de 3 900 habitants... +35%, soit 3.5%/an entre 2005 et 2015 (et 2.8%/an entre 1990 et 2015)

Ces croissances sont élevées pour la commune de Guignes... Aussi même si l'ouverture à l'urbanisation de la Pièce du jeu est inscrite dans le présent PLU, conformément au schéma directeur local, il serait souhaitable que le phasage de l'opération permette un échelonnement dans le temps des livraisons des logements pour partie au delà de 2015.

1.2.2 Les prévisions économiques

Guignes connaît un certain renouvellement de ses établissements économiques et un solde positif en terme de cessations et d'implantations d'activités... Notamment, l'agrandissement de la zone d'activités de l'Orée de Guignes, en entrée sud est de la commune permet des développements d'activités (9ha).

En 2006, on estime que Guignes possède environ 300 emplois¹⁸. Le pourcentage de 50% du nombre d'actifs par rapport à la population totale reste inchangé depuis 1990. Le taux d'emploi a ainsi chuté fortement entre 1990 et 2005 sur la commune. Il est actuellement de 0,2, ce qui est un taux très faible.

Aussi, au regard des prévisions démographiques, il s'agit essentiellement à Guignes de **stopper la baisse du taux d'emplois**.

Les prévisions sont la création d'une centaine d'emplois principalement sur les secteurs réservés à l'activité dans la zone d'activités de l'orée de Guignes.

Rappelons néanmoins, que la commune de Guignes pourrait bénéficier de la création de nouveaux emplois avec la création de la zone d'activités intercommunale sur Yèbles principalement et en partie sur Guignes. Le PLU classe ces terrains en zone à vocation de développement économique.

¹⁸ Sources : Seine et Marne Développement

2. Les besoins répertoriés

Les besoins en matière de développement économique, d'équipements et de services, d'équilibre social de l'habitat, d'aménagement de l'espace, de transports et d'environnement, répertoriés ci-après résultent de l'analyse du territoire, des atouts et des dysfonctionnements révélés et des potentialités émergentes au regard des prévisions économiques et démographiques.

Le rythme de croissance démographique prévu étant très élevé, il génère des besoins importants en terme d'aménagement de l'espace, d'équipements, de services...

2.1 Les besoins en matière de développement économique

Les besoins en matière de développement économique sont de créer des emplois diversifiés sur la commune pour maintenir le taux d'emploi, voire l'améliorer, c'est-à-dire :

- **promouvoir la commercialisation de la zone d'activités de l'Orée de Guignes** et plus tard le développement de la zone d'activités qui s'étendra principalement sur Yèbles
- **adapter le bassin économique au profil de la population locale**, ce qui signifie ne pas rester dans une tradition d'entreprises industrielles ou de construction, aujourd'hui limitée. Le bassin d'emploi correspond aujourd'hui plutôt à des activités tertiaires.
- **créer les conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil de micro-activités pour attirer des entreprises diversifiées**, notamment des professions libérales
- **créer des conditions favorables au maintien et au renforcement des commerces en centre-ville** en complétant de l'offre commerciale et de service attractif existant et conforter le pôle local.

Enfin, même si l'**activité agricole** n'est plus depuis longtemps une activité principale en terme d'emplois à Guignes, le maintien de cette activité reste primordial, également en terme de préservation des paysages, gestion des franges boisées...

2.2 Les besoins en matière d'équipement et de services

Le niveau d'équipements de la commune est relativement satisfaisant mais certaines lacunes apparaissent, notamment en terme de locaux scolaires. Au regard de l'évolution démographique déjà constatée et prévue, ces insuffisances vont être aggravées.

Notons que la commune a fait réaliser un schéma directeur des équipements publics (en 2007) de manière à envisager dans la globalité les besoins existants aujourd'hui et ceux consécutifs aux développements prévus. Une synthèse des besoins est présentée ci-dessous.

2.2.1 Les besoins scolaires

Il existe aujourd'hui sur la commune, un réel besoin d'amélioration de l'accueil scolaire et la restauration. Les locaux existants sont pour la plupart vétustes et inadaptés à l'accueil des scolaires.

Les besoins en matière d'équipement scolaire :

		Nbre de résidences principales	Nbre d'élèves	Taux de scolarisation par logements	Nbre de classes
Etat des lieux	1999	893 RP	275 élèves	0,3	11
	2005	1066 RP	339 élèves	0,31	13
	2015	1520 RP	+471 élèves	0,31	17

NB : moyenne de 27 ou 28 élèves par classe

Un besoin d'un groupe scolaire (ou plusieurs groupes scolaires) totalisant 17 classes.

Au vue de la croissance démographique prévue il s'agit de créer, à terme, 4 classes supplémentaires pour accueillir les enfants des nouveaux guignois.

L'ouverture de la Pièce du Jeu va apporter une hausse importante des effectifs scolaires à la livraison des logements. A l'arrivée de ces nouvelles populations, il faudrait créer encore une ou deux classes supplémentaires qui ne serviront que quelques années, le temps que la population se stabilise. C'est pourquoi, il est nécessaire d'encourager le phasage des développements prévus dans la Pièce du Jeu et de programmer des typologies de logements diversifiés sur ces 13 ha.

2.2.2 Les autres équipements

Il manque sur la commune une structure d'accueil pour répondre à la demande concernant la petite enfance, dont les besoins vont être aggravés avec l'arrivée d'une nouvelle population.

La salle des fêtes, située place Charles Denis Cadas, est trop exiguë et les guignois regrettent son implantation en centre-ville. Il arrive que les riverains soient gênés par les bruits liés aux activités organisées dans la salle des fêtes. La municipalité a programmé la réalisation d'un nouvel équipement.

La commune également a programmé la création d'un nouveau centre de Loisirs (CLSH) pour une centaine d'enfants.

Les besoins en matière de locaux associatifs vont être également accrus avec l'arrivée de nouveaux ménages. Le projet de Guignes prévoyant la création de nouvelles écoles, la reconversion des écoles existantes pourrait répondre aux besoins des associations...

Un grand nombre d'équipements culturels et socioculturels pourrait s'appréhender à l'échelle intercommunale afin de mutualiser certains équipements et faire réaliser des économies d'échelle aux communes.

La station d'épuration en cours d'extension est dimensionnée pour 4 500 habitants.

2.3 Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Guignes possède un parc de logements relativement diversifié avec une évolution positive de la part des logements collectifs entre 1990 et 1999. Cette tendance se poursuit depuis les années 2000.

En effet, le contexte évolue vers une demande croissante en logements collectifs et maisons de ville, même dans ces secteurs de la Seine et Marne qui étaient jusque là attractifs en raison de leur parc de logement individuel. En témoignent les 40 logements collectifs en construction à l'emplacement de l'ancienne usine METALA et les 30 logements collectifs rue du Château d'eau. Cette évolution est un atout pour la commune qui voit son parc de logements se diversifier.

Néanmoins, les nouveaux logements construits depuis 1999 restent en grande majorité des logements pavillonnaires en accession à la propriété.

Il s'agit aujourd'hui de maintenir une diversité du parc de logement à Guignes en évitant de construire uniquement de l'habitat pavillonnaire individuel mais aussi en créant d'avantage de logements locatifs aidés ou privés. Le programme de logements à définir dans la Pièce du Jeu devra veiller à cette diversité à l'échelle communale.

Le programme de la Pièce du Jeu devra prévoir notamment une répartition des logements aidés au sein des logements privés, sans marquage spatial et/ou architectural, et une mixité collectif et individuel dans le parc aidé autant que dans le parc privé.

2.4 Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

Les grands enjeux affichés dans le Schéma Directeur Yerres Bréon sont le **maintien du caractère rural du territoire, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel**, en particulier la vallée de l'Yerres, et le **redéploiement des activités économiques**.

Le Schéma Directeur Yerres Bréon détermine sur le territoire de Guignes, des zones d'extension destinées à l'habitat et celles destinées à l'activité économique.

Une zone d'extension à vocation d'habitat est prévue sur le plateau, il s'agit notamment du terrain dit la Pièce du Jeu couvrant environ 13 ha.

Concernant le développement économique, le Schéma Directeur prévoit des zones d'extension sur la commune de Guignes, en entrée sud est (extension de la zone d'activités de l'orée de Guignes, et en limite de la commune de Yèbles, vaste zone d'activités s'étendant principalement sur la commune de Yèbles, facilement accessible depuis la RN36, la RD619 et la RD319).

Une coupure verte est préservée entre les futures constructions et la plaine agricole.

Le schéma directeur prévoit également le tracé de la déviation de la RN19 au sud du bourg.

NB : Ces éléments sont représentés graphiquement sur la carte insérée au présent rapport de présentation au paragraphe 1.1.3 Les extensions urbaines prévues au Schéma directeur Yerres Bréon

Sur la commune de Guignes, les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace portent :

- sur la **maîtrise de la qualité des développements urbains de la Pièce du Jeu**, prévus dans le schéma directeur local à l'échéance 2015
- sur l'organisation des développements urbains dans le tissu urbain existant pour **permettre la mutation du bâti existant, la restructuration urbaine**, tout en préservant la qualité intrinsèque du site urbain de Guignes (cœur d'îlots protégés...), et tout en développant un réseau viaire cohérent.

Les besoins de l'aménagement de l'espace portent également sur la préservation et le renforcement de la qualité des paysages naturels et urbains :

- Préserver les espaces naturels remarquables au nord (vallon des deux rus) et les espaces agricoles,
- Permettre l'évolution des paysages urbains dans le respect de l'unité et de la diversité architecturales des constructions et dans le maintien des espaces verts (parcs, jardins privés et arbres d'alignement) dans le tissu urbain

- Aménager les entrées de ville, notamment le long des routes classées à grande circulation et particulièrement le long de la RD619.

2.5 Les besoins en matière de transports

2.5.1 Le réseau viaire et son fonctionnement

L'important trafic de transit sur la rue de Troyes a des répercussions négatives très importantes pour la population locale en raison de la gêne occasionnée par le bruit, la pollution atmosphérique, les impacts visuels liés à la dégradation rapide des enduits, aux risques pour la sécurité des piétons et des riverains et des coûts générés élevés pour la collectivité pour l'entretien des trottoirs, des réseaux...

En raison d'un maillage viaire peu structuré, c'est sur cette rue, déjà très chargée par les flux de transit, que se répercute également une large partie de la circulation de desserte communale.

Ainsi, les principaux besoins sont :

Pour les flux routiers

- Sécuriser le réseau routier, notamment au niveau du carrefour entre la RD619 et la RD 402, en plein centre-ville.
- Renforcer le maillage viaire dans le centre ville et entre les quartiers nord et sud
- Créer des liaisons pour atténuer les coupures constituées par les voies structurantes
- Créer des liaisons pour faciliter l'intégration urbaine des populations et notamment pour rapprocher les habitants des équipements publics

Pour les modes doux

- Développer un maillage de cheminements doux à l'intérieur des quartiers pour améliorer les déplacements en modes doux de loisirs et fonctionnels, notamment dans le centre ville...
- Préserver les sentes originelles dans le tissu ancien

- Créer des cheminements spécifiques dans les quartiers à créer et sur les voies structurantes
- Sécuriser les traversées piétonnières, notamment les traversées de la rue de Troyes

2.5.2 Le stationnement

Un grand nombre de voitures stationne sur la chaussée ou les trottoirs, notamment dans les secteurs pavillonnaires où les espaces publics sont sous dimensionnés et n'intègrent pas de places de stationnements publics.

Le PLU doit gérer et améliorer les conditions de stationnement sur l'ensemble de la commune. Pour cela, il s'agit de bien intégrer les besoins en terme de stationnement qui vont être générés par l'urbanisation nouvelle de la commune et d'imposer la réalisation de places de stationnements sur les voies de desserte en plus des places privées imposées dans le règlement.

Comme le prévoit le PDU Ile-de-France, il convient également que le PLU prévoit le stationnement des cycles sur l'espace public, notamment aux abords des équipements et dans les programmes privés.

2.5.3 Les transports en commun

Bien que n'étant pas desservie directement par un réseau ferré structurant, la commune bénéficie de la proximité de la gare SNCF de Verneuil et de liaisons en autocars vers les gares RER A et D, qui rendent possible les déplacements sur l'ensemble du réseau transilien. La fréquence des liaisons vers Melun a été renforcée, la vitesse commerciale de ces lignes mériterait d'être encore améliorée...

Les évolutions du réseau doivent aller dans le sens d'une liaison encore plus performante vers les gares en terme de vitesse commerciale et de temps de parcours

L'offre de transport en Seine-et-Marne menée par le Conseil Général préconise également la mise en place de services de transports à la demande sur le secteur de Guignes et Mormant.

2.6 Les besoins en matière d'environnement

2.6.1 La conservation des zones naturelles ouvertes et des éléments arborés de la ville ainsi que des liaisons biologiques

- préserver les éléments naturels à valeur patrimoniale du territoire :
 - o l'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes qui fait l'objet d'un projet d'ENS.
 - o Le corridor biologique que représente le ru d'Avron en lien avec la Vallée de l'Yerres
- Préserver les espaces présentant une bonne potentialité de biodiversité en veillant autant que possible à améliorer celle-ci, En particulier, la prairie située entre les deux rus, le bois de Vitry, le bois de Vernouillet, la zone humide à proximité de la zone d'activité.
- Préserver les liens biologiques entre les différentes entités notamment les alignements d'arbres et les éléments boisés en cœur de zone urbaine autres que le bois de Vitry car ils constituent des niches écologiques.
- Préserver la liaison biologique Nord/Sud à l'Est.

Les activités comme l'entretien qui se pratiquent dans ces espaces doivent être gérées dans un souci d'équilibre écologique (réduction des pollutions, notamment).

2.6.2 La gestion des rus d'Avon et de Préfolle en tant qu'espace naturel et corridor biologique

Les rus et les berges associées ainsi que tous les espaces non bâtis de proximité constitue un lien biologique entre les différents milieux naturels.

La qualité actuelle du ru ne permet pas la pleine expression des milieux potentiellement présents. L'enjeu est donc de retrouver des milieux naturels de qualité en

- améliorant la qualité de l'eau notamment en contrôlant les rejets et ruissellements vers le ru, en évitant tout rejet direct d'eau pluviale d'origine urbaine dans le ru et en supprimant tous les rejets d'eaux usées,
- adaptant la gestion des abords des rus, en gardant une bande de milieux naturels gérés écologiquement de part et d'autre du ru,

La gestion des abords du ru pourrait permettre la création d'une promenade de qualité pour les habitants.

2.6.3 La préservation des unités paysagères et le traitement de leurs limites

- maintenir une bonne lisibilité du territoire en évitant tout mitage et en veillant à la cohérence des nouveaux aménagements
- Améliorer la zone de contact front bâti – zone agricole et front bâti- zone naturel (notamment au niveau du ru d'Avron)
- Préserver la lisière boisée
- Préserver les éléments du patrimoine local

La structure des limites doit manifester clairement le passage de l'espace bâti à l'espace naturel à l'espace agricole tout en présentant une grande qualité visuelle.

2.6.4 L'amélioration de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de l'environnement sonore, de la gestion des déchets et des risques

- évaluer précisément et réduire le bruit lié aux infrastructures
- réduire le bruit et les pollutions liés au traversé du bourg par la RN 19
- réduire les pollutions liées au chauffage urbain
 - o améliorer l'isolation des bâtiments
 - o veiller au bon entretien des appareils de chauffage

- o favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables
- développer autant que possible les transports en commun et les circulations douces en créant des cheminements dans les bois
- poursuivre et évaluer régulièrement la collecte sélective
- **veiller à améliorer la qualité de l'eau potable et à protéger cette ressource notamment contre les pesticides et la surconsommation (mettre en place des systèmes de récupération d'eau pluviale, et d'économie)**
- **Mise en place de périmètres de protection autour du captage (le captage étant au pied du château d'eau, l'ouverture à l'urbanisation de la pièce du jeu devra prendre en compte cet enjeu lors de l'aménagement)**
- **achever le programme d'assainissement (notamment redimensionner la station d'épuration) et faire le bilan de la qualité des eaux après son achèvement**
- surveiller la stabilité du sol à proximité de l'ancienne carrière
- limiter les risques d'inondation lors de fortes pluies
 - o limiter les surfaces imperméabilisées
 - o créer et entretenir les bassins de rétention nécessaires

2.6.5 La réduction des impacts sur l'environnement des activités des services communaux

Par la promotion des énergies renouvelables et d'une gestion économe de la ressource en eau sur les constructions et aménagements nouveaux ou en rénovation.

Les solutions permettant l'emploi d'énergies renouvelables et des économies dans l'utilisation de l'eau potable sont des points fondamentaux d'une gestion durable du territoire.

Il conviendra de favoriser leur mise en œuvre dans tous les aménagements, ouvrages, bâtiments publics et de sensibiliser voire d'aider les propriétaires privés à leur mise en œuvre.

2^{ème} partie : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU

1. Les choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression des orientations du projet communal. Il a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et de l'état initial de l'environnement et dans le respect des principes suivants, garants d'un développement durable du territoire :

- « **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux. »
- « **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites, et paysages naturels, ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (art. L 121-1 du code de l'urbanisme).

On constate à Guignes une forte croissance démographique liée à une densification du tissu urbain rendue possible par les règles du POS (rédigées bien avant les signes de pression foncière). La population de Guignes atteint en effet en 2006 (recensement INSEE complémentaire) près de 3 000 habitants sans que n'aient été consommés les espaces à ouvrir à l'urbanisation prévus dans le schéma directeur Yerres Bréon.

Cette croissance démographique de Guignes s'est produite jusqu'à aujourd'hui sans consommation de foncier, dans une logique de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés ; les potentialités de densification du tissu urbain existant atteignent leurs limites et l'urbanisation mérite d'être mieux contrôlée... En effet, le paysage du bourg se transforme. Le tissu se densifie et des opérations d'ensemble se construisent au dépend de la végétation des cœurs d'îlots et de la qualité des espaces non construits. Il s'agit donc pour Guignes de maîtriser l'urbanisation, de façon à ne pas engorger davantage le tissu urbanisé et à penser l'urbanisation nouvelle en terme de coûts et de durabilité.

Les enjeux d'un développement cohérent de Guignes résident :

- dans la prise en compte de son attractivité, notamment résidentielle, et d'un meilleur contrôle des développements urbains pour garantir le maintien de la qualité de vie
- dans la correction des dysfonctionnements urbains et des déséquilibres en accompagnement des développements et la restructuration urbaine : améliorer les liaisons tous modes entre les quartiers, développer le maillage viaire, apporter une mixité urbaine et sociale...
- dans la qualité des développements urbains liés à l'ouverture à l'urbanisation de la Pièce du Jeu prévue au schéma directeur Yerres Bréon...
- dans la préservation des espaces naturels et des espaces paysagers, des écosystèmes et des espaces agricoles ouverts.

Les cinq grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Guignes répondent à ces enjeux qui s'inscrivent dans les principes définis à l'article 121-1 du code de l'urbanisme (cf. ci-contre).

L'équilibre :

Le projet de Guignes vise au développement urbain de 13 ha (la pièce du Jeu) tout en organisant la restructuration du tissu existant afin de veiller à la qualité du cadre de vie.

La pression foncière apparue il y a quelques années a conduit à une densification du tissu existant, au coup par coup, sans cohérence d'ensemble, au détriment des cœurs d'îlots végétalisés, du paysage urbain, de la mixité fonctionnelle et sociale, du maillage viaire...

Le projet cherche à organiser cette évolution du tissu urbain, par la création d'un maillage viaire (affichée sous forme d'emplacements réservés ou d'orientations d'aménagement), par la préservation de certains cœurs d'îlots, par la mise en place d'une bande constructible pour harmoniser les paysages urbains...

Le PLU permet aussi de répondre à une demande importante en matière de logements via l'ouverture à l'urbanisation sous forme de Z.A.C. de la Pièce du Jeu. Le choix de la procédure permet une plus grande maîtrise des développements que les élus souhaitent mixtes, d'une grande qualité, diversifiés et sans gaspillage du foncier.

L'ouverture de cette vaste entité foncière va permettre d'y implanter les nouveaux groupes scolaires et un nouveau Centre de Loisirs au cœur de la commune... Il y sera également prévu un vaste espace vert public qui profitera à l'ensemble de la population de Guignes.

Les orientations du PLU préservent également les exploitations du plateau agricole, les grandes entités naturelles, notamment le bois de Vitry et les vallées des rus de Préfolles et d'Avon, les zones humides... C'est pourquoi le projet d'aménagement et développement durable de Guignes respectent bien le principe d'équilibre défini dans le code de l'urbanisme.

La diversité :

En développant les zones d'activités et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Guignes répond bien à ce grand principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable des territoires...

Le projet permet le développement des activités économiques en extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes mais aussi en continuité de la zone d'activités prévue à Yèbles (au nord ouest du territoire communal de Guignes).

La volonté affichée de conforter le pôle local, c'est-à-dire commerces de proximité, petit artisanat, professions libérales permet d'apporter une diversité d'usages sur le territoire. Les réflexions menées par la commune sur le schéma directeur des équipements publics vont dans ce sens...

Les développements prévus dans la Pièce du Jeu prévoient l'implantation des groupes scolaires et du CLSH, ainsi qu'un vaste espace public ouvert à tous afin que ce futur quartier ne soit pas seulement résidentiel mais bien ouvert à tous les guignois.

L'utilisation économe des espaces

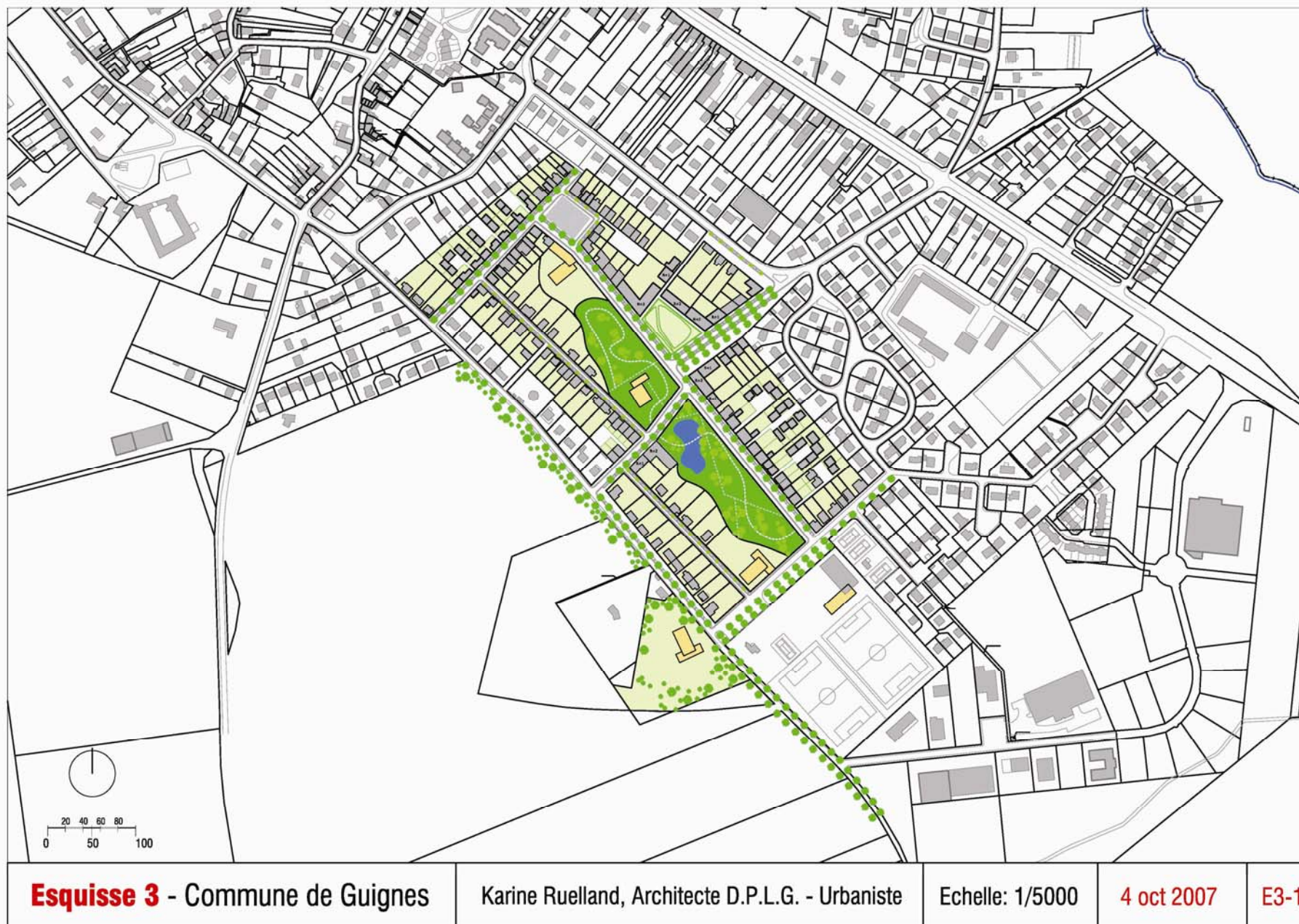
Les développements de Guignes vont s'organiser dans le respect des limites actuelles de l'urbanisation : maintien des espaces agricoles, maintien de la zone paysagée entre plateau agricole et espaces construits, maintien des zones naturelles et des masses boisées...

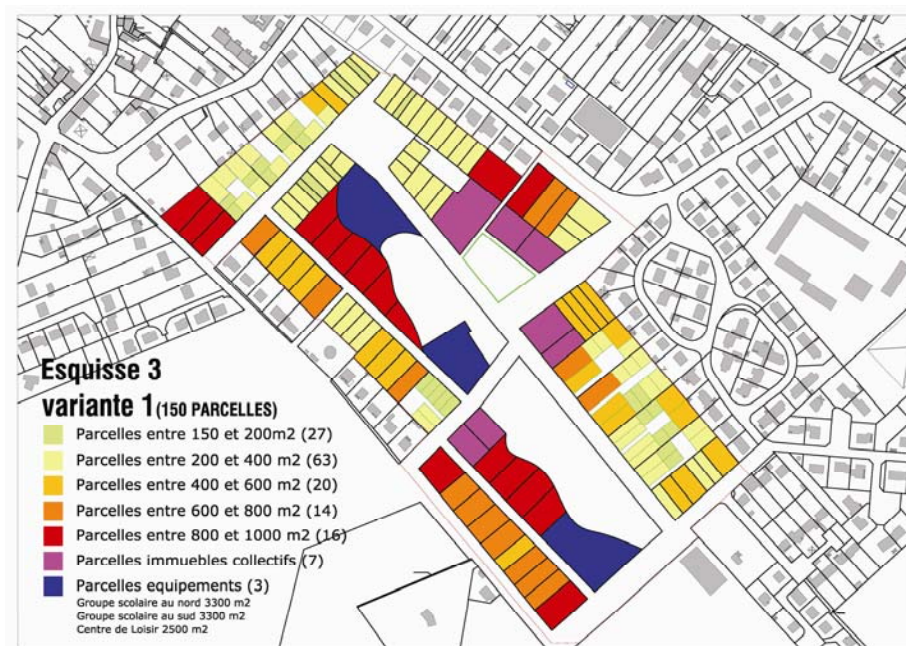
Les 13 ha de la Pièce du Jeu, urbanisés sous forme de Z.A.C. représente une extension urbaine de 9% par rapport aux espaces urbanisés existant de Guignes. Rappelons que cette vaste entité est aujourd'hui effectivement en culture mais elle est urbanisée sur chacune de ces limites.

De plus, des années 1990 à 2006, très peu d'espaces ont été consommés sur les terres agricoles ; seuls quelques opérations au sud ont permis un développement urbain (zone d'activités et extension pavillonnaire), ce qui a eu pour conséquence de réduire la surface des espaces urbanisés ouverts (les espaces paysagers en cœurs d'îlots notamment) au détriment de la qualité de vie de chacun. Il est temps aujourd'hui pour un développement cohérent de maîtriser les développements en planifiant l'ouverture de la Pièce du Jeu.

Le plan de simulation présenté ci-après illustre le projet d'aménagement de la Pièce du Jeu en cohérence avec le PADD de Guignes. Des orientations particulières sont rédigées spécifiquement sur ce secteur.

Le plan de masse ci-dessous ne représente qu'une illustration de la mise en application possible de ces orientations dans leurs grandes lignes. Le projet final sera affiné au cours de l'avancement des études pré-opérationnelles et opérationnelles de la future Z.A.C. de la Pièce du Jeu.





2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

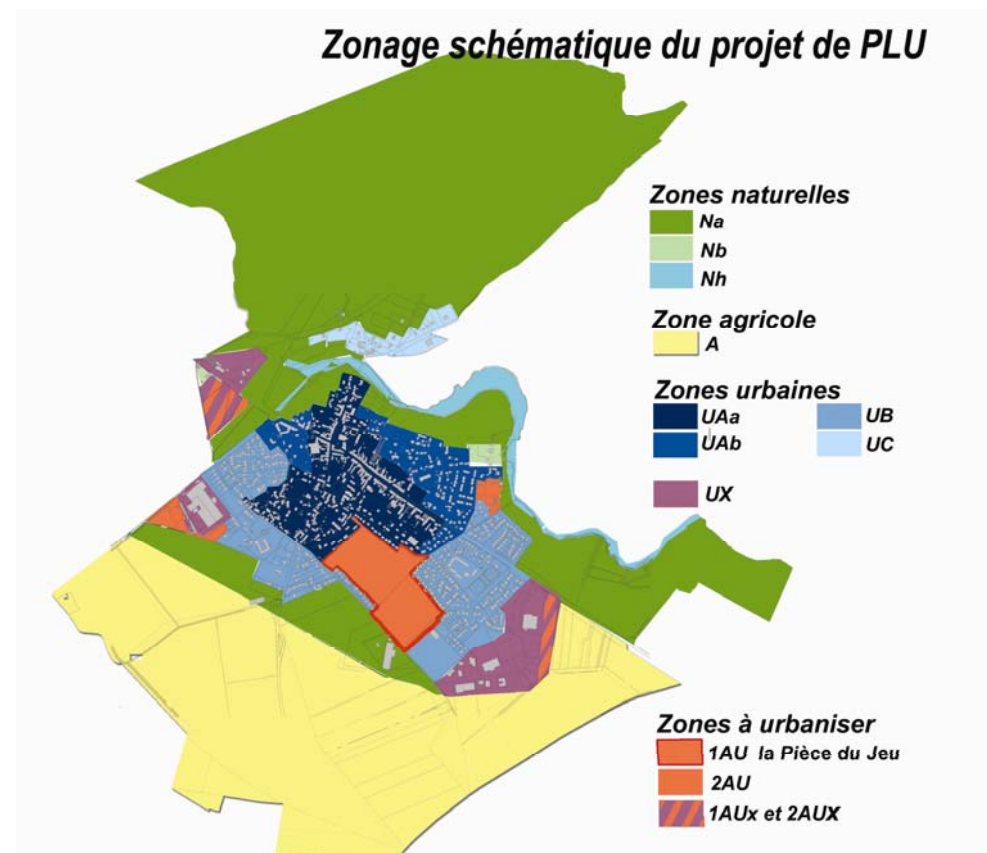
2.1 Les zones urbaines

Elles recoupent toutes les parties actuellement urbanisées de la commune.

De façon générale les zones urbaines ont vocation à permettre la mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces, équipements et activités artisanales dans une moindre mesure), la mixité sociale de l'habitat et le renouvellement urbain dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Elles sont au nombre de quatre : UA, UB, UC, UX. Leur règles diffèrent en fonction du paysage urbain voulu : plus on est proche du centre-ville, plus les constructions sont implantées en ordre continu et les emprises constructibles sont importantes... plus on s'éloigne, plus le tissu urbain se dédensifie.

Seule la zone UX n'est pas mixte ; elle a vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre-ville traditionnel.



Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes ces zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et plus largement la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable :

Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et ramassages des déchets ménagers.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels imposés dans le PLU sont conformes aux dispositions du schéma d'assainissement.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F, G.D.F.

Afin d'assurer une bonne prise en compte de l'environnement, le PLU recommande à l'article 11 de chacune des zones, une architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie...), y compris dans le centre ancien sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le PLU impose que le stationnement (article 12) soit assuré à l'intérieur de la parcelle obligatoirement. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...).

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

De plus le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux pour limiter la pollution de l'air.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain (article 5) sur l'ensemble des zones urbanisées, aucun secteur ne le justifiant.

Des règles distinctes selon les zones en fonction du paysage à créer

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions. Les règles sont définies en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur localisation, de leur rôle et de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou générer.

Les règles du PLU réglementent l'emprise au sol (article 9) pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. La création de logements proche des pôles de centralité permet d'accueillir des populations au plus près des équipements et commerces et donc de réduire les déplacements et notamment le recours à la voiture particulière, minimisant les pollutions (atmosphériques et sonores) et réduisant la consommation d'énergie.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du centre ville plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers.

Dans le souci de gérer notamment la relation entre l'espace public et l'espace privé, une attention particulière est apportée au traitement des clôtures qui, plus encore que les constructions sont très prégnantes dans le paysage urbain et déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics. Aussi, le règlement précise les

types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage urbain.

Le règlement protège également les masses boisées classées et les espaces paysagers particulièrement remarquables situés en zone urbaine et qui participent de la qualité des paysages urbains.

2.1.1 La zone UA : dense et centrale

Caractéristiques générales de la zone :

Cette zone correspond au centre de Guignes et à vocation à recevoir une urbanisation mixte (commerces, habitat, services...) pour conforter le pôle local de Guignes.

La zone UA correspond donc aux urbanisations anciennes de Guignes, le centre historique - le long des rues de Meaux et de Troyes - et le « hameau » de Vitry. Cette zone recoupe les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en continuité sur l'alignement des voies, ou derrière de hauts murs en pierre, qui constituent un cadre urbain de qualité. Ces caractéristiques, en raison de leur intérêt architectural et urbain, méritent d'être protégées et étendues.

Mais la zone UA englobe également les urbanisations qui se sont développées aux abords et en continuité de ces secteurs originels afin d'élargir le pôle de centralité en liaison avec la croissance de la population.

Cette notion de centralité renforcée distingue toutefois deux secteurs :

- **le secteur UAa** correspond au centre ville de Guignes dont la vocation de centralité doit être préservée et renforcée par sa densification. Il s'étend jusqu'à la Pièce du Jeu, en intégrant des secteurs pavillonnaires aux caractéristiques urbaines d'habitat discontinu, pour permettre le renforcement du centre ville, le renouvellement urbain et l'articulation entre la centralité et le futur quartier d'habitat. Il comporte des orientations d'aménagement anticipant un développement cohérent des cœurs d'îlots en réalisant une voirie interne.
- **le secteur UAb** correspond aux secteurs périphériques du centre ; son tissu urbain est hétérogène et moins qualitatif ; sa proximité du centre ville doit lui

permettre de renforcer son caractère urbain dense et la mixité fonctionnelle par le développement de nouveaux programmes, tout en valorisant son image. Compte tenu du caractère morcelé des propriétés foncières dont peu sont libres aujourd'hui, l'évolution de ce tissu sera progressive...

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain (bruit, odeurs...), les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (stationnement de caravanes, carrières, stockage d'ordures ménagères...)...

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à condition) pour garantir la mixité fonctionnelle.

Les commerces sont encouragés dans la zone centre et les petites activités artisanales y sont autorisées sous certaines conditions ; ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale. Néanmoins, le règlement limite la surface de ces activités pour éviter que s'implantent en centre ville des grandes surfaces qui ont plus leur place dans les zones d'activités commerciales.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver et développer les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique de Guignes sur l'ensemble du périmètre de la zone. La principale caractéristique de ce tissu urbain est qu'il est continu, à l'alignement sur rue pour tout ou partie des constructions. Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (article 6 et 7), imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation à l'alignement et implantation en limites séparatives aboutissant à l'espace de déserte (voie ou espace public), pour préserver la qualité urbaine traditionnelle. Le retrait de l'une de ces deux limites peut être autorisé notamment pour préserver un espace

libre qualitatif (cour, jardin), dès lors que la continuité urbaine est assurée par une clôture le long du domaine public.

Le PLU n'impose pas de taille de terrains, ni de COS dans la zone UA, car les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de maîtriser suffisamment la densité urbaine recherchée selon les secteurs.

Les autres règles permettent de maîtriser le paysage et la densité urbaine et de préserver les caractéristiques originelles du tissu urbain traditionnel qui diffèrent selon leur localisation. Elles sont distinctes selon les deux secteurs identifiés dans cette zone :

Le secteur UAa a pour vocation de conforter la centralité de Guignes dans le respect du patrimoine architectural et urbain. Il intègre l'ensemble du périmètre du centre ville. L'objectif est d'étendre la ville dense en prolongeant les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique.

L'emprise au sol est réglementée pour permettre le développement des activités commerciales et prolonger la densité au sol des constructions, facteur de centralité.

Les constructions originelles comprennent de 3 (R+1+combles) à 4 niveaux (R+2+combles) et ont une hauteur comprise entre 9 et 14 mètres ; elles sont implantées, le plus souvent en ordre continu sur l'alignement des voies, constituant un cadre urbain de qualité.

Les règles fixées dans le PLU visent la confortation de ces caractéristiques : la hauteur des constructions nouvelles est toutefois limitée à 11 mètres car de nos jours, une construction de cette hauteur compte 3 à 4 niveaux. En effet, les constructions nouvelles ont une hauteur par niveau (2,50 mètres) bien plus faible que dans les constructions anciennes (de 2,70 à 3,50 mètres). Donc, pour maintenir des volumes de 3 à 4 niveaux, dans le respect des proportions traditionnelles, il faut réduire la hauteur totale autorisée des constructions.

Le secteur UAb correspond à la proche périphérie du centre ville dans lesquelles l'urbanisation, bien que moins homogène que dans le secteur UAa, est relativement

dense. Sa proximité du centre ville conduit à renforcer cette densité, sa vocation doit rester mixte.

Aujourd'hui, les constructions du secteur UAb, ont des hauteurs variables comprises entre 7 et 11 mètres : elles comprennent le plus souvent une volumétrie de R+1+combles ou R+ toiture et sont implantées à l'alignement des voies, ou bien, l'alignement des voies est fortement marqué par la présence de bâtis et de murs. Mais ce secteur s'est aussi densifié par la réalisation de constructions peu en rapport avec le tissu originel : des constructions individuelles implantées au milieu de leur parcelle (hauteur moyenne de 7 à 9 mètres).

Les règles d'implantation des constructions énoncées dans le présent PLU visent à permettre une évolution du tissu urbain, au fil des développements, plus cohérente avec la morphologie urbaine traditionnelle et plus homogène sur l'ensemble du centre-ville de Guignes : implantation des constructions au ras de l'alignement pour tout ou partie de la construction afin d'harmoniser le paysage urbain.

L'emprise au sol est plus faible dans ce secteur ; elle permet une certaine densification du tissu urbain existant, mais de façon moins forte que dans le secteur UAa.

Les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur permettent de préserver ces caractéristiques urbaines. Une bande constructible d'une profondeur de 25 m permet de limiter la densification de ce secteur et de préserver les cœurs d'îlots en espaces végétalisés.

2.1.2 La zone UB

Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond à l'extension urbaine périphérique résidentielle qui s'est réalisée, soit au coup par coup sous forme d'habitat pavillonnaire diffus, soit sous forme d'opérations groupées principalement de pavillons individuelles et d'une opération d'habitat collectif social. Elle intègre également les équipements sportifs situés à l'extrémité sud de l'agglomération.

Cette zone, située en périphérie, entre le centre ville et les espaces agricoles ou naturels, a vocation à préserver ses caractéristiques actuelles tout en lui permettant d'évoluer vers une densification mesurée et une diversité fonctionnelle.

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UB concourent à préserver le caractère existant de ces secteurs d'extension à dominante pavillonnaire. Les modes d'occupation des sols autorisés encouragent le développement de l'habitat, même si les autres modes d'occupation des sols compatibles avec ces caractéristiques générales y sont également autorisées. Cette disposition va dans le sens de la loi SRU qui encourage la diversité des fonctions urbaines.

Dans la zone UB, la desserte par des voies en impasse ou des appendices d'accès est interdite pour éviter les constructions en second rang et ainsi contrôler l'évolution de la densité. Cette règle permet également d'empêcher les opérations d'ensemble isolées du reste du tissu urbain. Chaque morceau de ville en constitution doit pouvoir être raccordé au réseau viaire existant et s'inscrire en continuité de l'existant.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, le nombre de construction possible sur la propriété, l'emprise de la construction sur la parcelle...) sont simples et visent à permettre l'unité du tissu urbain.

Constituée d'un tissu très hétérogène, l'implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement est autorisée, avec un recul minimum de 6 mètres.

C'est la constitution des clôtures qui permettra d'harmoniser le paysage urbain.

La densité de la zone est obtenue par l'emprise au sol (40%), la hauteur des constructions (9 mètres) et le COS (0,5).

2.1.3 La zone UC

Caractéristiques générales de la zone

La zone UC correspond à l'extension urbaine réalisée au nord du bourg, en marge de l'agglomération sur l'autre rive des rus de la Préfolles et d'Avon. Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire diffus qui, du fait de sa situation isolée par rapport aux pôles de vie (centre ville, équipements publics), n'a pas vocation à se développer ni à se densifier.

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UC concourent à préserver le caractère peu dense de ces extensions pavillonnaires. Les modes d'occupation des sols n'autorisent que le maintien de l'habitat existant et ses extensions.

Dans la zone UC, la desserte par des voies en impasse ou des appendices d'accès est interdite pour éviter les constructions en second rang et ainsi contrôler l'évolution de la densité.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, le nombre de construction possible sur la propriété, l'emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre l'unité du tissu urbain.

Constituée d'un tissu pavillonnaire, l'implantation en retrait de l'alignement est la règle commune dans cette zone, avec un recul minimum de 6 mètres et une profondeur de 30 m ; seules pour les constructions déjà existantes, les annexes pourront déroger à ces règles.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives permettent de préserver des espaces paysagers entre les constructions qui concourent à la faible densité de la zone.

La faible densité de la zone est obtenue par l'emprise au sol (25%) et le COS (0,25), peu élevés.

Pour l'aspect extérieur des constructions et sa volumétrie, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, ce qui permet de construire 3 niveaux (R+1+combles).

Enfin, la constitution des clôtures en haies végétales permettra d'harmoniser le domaine public.

2.1.4 La zone UX

Caractéristiques générales de la zone

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, à l'entrée ouest, en cours de commercialisation et de construction
- à l'entrée ouest, site de l'ancienne Biscotterie ; rue de la Fontaine Sainte Anne
- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles. En entrée de ville, cette zone en friche est peu valorisante. Éloignée du centre-ville, située entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et la future station d'épuration, le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes.

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone tout en favorisant une unité de paysage.

En terme de paysage urbain et de densité, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et limites (articles 6 et 7), la hauteur des constructions et l'emprise au sol (article 9) : une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposée et l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement devant et autour des bâtiments industriels. Il n'est pas fixé de COS ni de superficie minimale de terrain, les autres règles suffisent pour maîtriser le paysage.

Une hauteur maximale des constructions (article 10) est imposée.

Outre les règles communes aux zones urbaines à l'article 11, le PLU règlemente également les teintes des bâtiments et les clôtures : teintes sombres pour les bâtiments dont le volume est imposant et unité des clôtures sur l'ensemble de la zone (grillage doublé de haies végétales d'essences locales), hauteur 2 mètres.

2.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zone AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court terme (1AU et 1AUx) dans le cadre du présent PLU, ou à moyen et plus long terme (2AU et 2AUx), après modification ou révision du PLU.

Ces zones d'extension urbaine correspondent aux extensions prévues en compatibilité avec les dispositions du schéma directeur de Yerres-Bréon.

Dans les zones 1AU et 1AUx, l'urbanisation ne sera possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuit à la cohérence des aménagements urbains.

Dans les zones 2AU, l'urbanisation ne sera possible qu'après modification du PLU.

2.2.1 Les zones 1AU et 1AUx

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU sont destinées à permettre l'extension de Guignes, soit dans le cadre d'un nouveau quartier mixant les programmes, soit pour le développement des activités économiques.

Un certain nombre de règles du PLU est commune à ces deux zones à urbaniser, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et plus largement la prise en compte dans les aménagements et les constructions de la préservation de l'environnement et du développement durable :

Les voies de desserte principale doivent s'organiser par la constitution d'un maillage viaire se raccordant aux voies existantes (article 3). Mais, les voies en impasse, conçues comme des cours communes, peuvent être utilisées pour desservir de petits ensembles de constructions de façon ponctuelle.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et ramassages des déchets ménagers.

Une place principale doit être donnée aux déplacements piétons et cycles : les emprises des voiries doivent permettre les déplacements tous modes, et des sentes piétonnes ou cycles peuvent venir compléter la hiérarchie du réseau.

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales devra répondre aux exigences en matière de préservation de l'environnement. Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un

point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F, G.D.F.

La prise en compte de l'environnement dans le PLU s'exprime également au travers de l'article 11 dans toutes les zones urbaines. L'architecture contemporaine et l'architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles est obligatoire pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie.....).

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement (article 12) sera assuré à l'intérieur de la parcelle obligatoirement. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...)

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

De plus le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux pour limiter la pollution de l'air.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain (article 5) sur l'ensemble des zones à urbaniser, aucun secteur ne le justifiant, à l'exception des secteurs non desservis par un assainissement collectif.

Caractéristiques générales de la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération au lieu-dit « la Pièce du Jeu » sous la forme d'une Z.A.C. Cette zone est destinée à recevoir un programme mixte, notamment habitat et équipements publics.

En plus des 250 à 300 logements réalisables dans la Pièce du Jeu, l'ouverture de cette zone permettra de disposer les emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements scolaires dont les besoins se font ressentir dès à présent à Guignes. Couplé à ces équipements scolaires, un nouveau CLSH permettra d'accueillir les

enfants de Guignes en accueil périscolaire et pour les vacances dans un cadre bien meilleur que celui proposé aujourd'hui.

Enfin, un espace vert sera également créé et profitera à tous les guignois.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement qui s'imposent aux aménageurs et constructeurs, pièces n°4 du dossier de PLU.

Justification des règles applicables

Les règles sont édictées dans le respect de la morphologie urbaine de Guignes, pour permettre l'extension urbaine comme un prolongement « naturel » du tissu urbain existant. La volonté est de garantir une continuité dans les paysages de la commune.

Dans l'ensemble de la zone destinée à recevoir principalement de l'habitat, l'harmonisation du paysage urbain est obtenue par :

- l'implantation des constructions : soit à l'alignement ou en retrait de la voie publique, mais toujours au moins sur l'une des limites (article 6 et 7),
- l'emprise au sol qui doit permettre le maintien d'espaces libres et de jardins,
- la hauteur qui ne doit pas excéder 11 mètres pour tenir compte de la morphologie des constructions existantes à Guignes
- la création d'espaces verts publics récréatifs (article 13) en accompagnement des programmes de logements.

Caractéristiques générales de la zone 1AUx

La zone 1AUx est située en continuité de la zone d'activités de l'Orée de Guignes, pour permettre son extension. Elle est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services), en continuité des activités industrielles et commerciales existantes.

Justification des règles applicables

Dans cette zone destinée à accueillir des activités économiques, les règles qui s'imposent s'apparentent à celles énoncées dans la zone UX qui a la même vocation. Le souci principal étant de conforter le développement économique tout en favorisant une approche paysagère qualitative.

Une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposée pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et surtout le traitement paysager des abords des bâtiments industriels.

L'emprise au sol y est également réglementée, ainsi que la hauteur des constructions, en revanche il n'y a pas de COS, les autres règles suffisent à maîtriser la densité et le paysage.

2.2.2 Les zones 2AU et la zone 2AUx

Les zones 2AU sont les zones non équipées destinées à recevoir une urbanisation nouvelle ultérieurement. Le PLU délimite deux zones 2AU qui forment deux secteurs d'extension future et 1 zone 2AUx à vocation d'activité économique conformément aux dispositions du schéma directeur, en limite du territoire de Yèbles.

La zone 2AU est située sur deux sites :

- au nord-est de l'agglomération entre la rue de la croix du chêne et la vallée du ru d'Avon. Cette zone sera principalement à vocation d'habitat
- à l'entrée sud-ouest de la commune au niveau du rond-point ; elle jouxte la zone d'activités de la Biscotterie La vocation de cette zone n'est pas définie, elle sera déterminée en fonction des opportunités qui permettront une requalification de ce secteur dégradé en entrée de ville (présence d'une ruine d'une ancienne discothèque).

La zone 2AUx est située en bordure de la RN 36 et de la Route de Paris (RD 319) en limite de la commune de Yèbles. Elle correspond à la « zone d'activités première phase » inscrite au schéma directeur Yerres-Bréon.

Il n'est pas fixé de règles pour ces zones non ouvertes à l'urbanisation dans le présent PLU.

2.3 La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, au sud et à l'ouest du territoire.

Justification des règles applicables

Les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Aucun autre mode d'occupation des sols ne peut y être admis.

Les constructions y étant interdites à l'exception des constructions liées à l'exploitation agricole, il n'y est pas fixé de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol, ni de COS.

La hauteur maximale est de 17 mètres pour les constructions à usage agricole. Elle est de 10 mètres pour la construction du logement autorisé par exploitation.

Les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

2.4 Les zones naturelles et forestières

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend quatre secteurs :

Le secteur Na correspond aux espaces paysagers remarquables de la commune repérés au schéma directeur de Yerres-Bréon, dans lesquels aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il s'agit :

- du Bois de Vitry, entité de plus de 100 hectares, protégée au schéma directeur régional,
- des espaces paysagers et boisés situés dans la vallée des rus d'Avon et de la Préfolles,
- des espaces ouverts couvrant des terres agricoles en frange sud-ouest de l'agglomération (conformément aux dispositions du schéma directeur Yerres-Bréon) et incluant le terrain situé entre la RN 36 et la RD 402, en limite de Yèbles.

Ce secteur reprend les périmètres des diverses protections de l'environnement qui s'appliquent sur la commune, et protègent des espaces agricoles ayant une valeur paysagère, afin qu'aucune construction, même liée à l'agriculture, ne soit possible.

Le secteur Nb correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole qui n'ont plus de vocation agricole, dans lesquels ont été réalisées des constructions qui méritent, soit d'être préservées pour leur qualité patrimoniale ou paysagère, ou qui, plus simplement doivent pouvoir être aménagées et entretenues.

Il s'agit :

- de la propriété située rue du chêne en bordure de la vallée du ru d'Avon protégée au schéma directeur,

- du site de la ferme de Vitry et de ses abords, dont le corps de ferme est protégé dans le PLU au titre de l'article L.123-1-7° pour sa valeur patrimoniale, historique et culturelle,
- du secteur déjà bâti à l'extrémité ouest de la commune, en limite de la commune de Yèbles,
- de la parcelle recevant la maison d'habitation d'une activité agricole en cours de cessation, située dans l'espace paysager à préserver au schéma directeur, en limite de la pièce du jeu

Dans ce secteur, aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.

Le secteur Ne, situé dans le périmètre de l'espace naturel conservé au schéma directeur, correspond à une exploitation agricole en cours de cessation, dont la reconversion doit être envisagée. Compte tenu de sa proximité de l'agglomération et de ses extensions envisagées, et notamment des équipements sportifs, ce site a été retenu pour accueillir des équipements publics, notamment la salle des fêtes qui doit être délocalisée du centre ville.

Le secteur Nh correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. Il s'agit des abords des rus de Préfolles et d'Avon. Aucune construction n'y est autorisée.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif ou d'aménagement et pour l'extension des constructions existantes... Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces territoires.

2.5 Les espaces boisés classés

Ce classement peut concerner tous les espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier... Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des plantations en alignements.

Le PLU préserve les boisements (y compris des parcs et jardins) remarquables notamment ceux qui sont identifiés dans le schéma directeur.

2.6 Les éléments visés aux articles R123-11 et R123-12

2.6.1 Les emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés au bénéfice de la commune.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Guignes compte 9 emplacements réservés sur le territoire communal dont les objets sont les réalisations d'ouvrages à caractère technique, de voiries ou chemi-

nements piétonniers, d'équipements publics... permettant la mise en œuvre du projet communal.

2.6.2 Les éléments de paysage à protéger

L'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire apparaître notamment :

« Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique (...) »

Le PLU protège au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme les éléments remarquables du patrimoine bâti ou paysager.

L'utilisation de l'article L123-1 7° repère les éléments paysagers remarquables. Il s'agit d'une part des bâtiments présentant des qualités architecturales, témoin de l'histoire et de la culture de Guignes et d'autre part des espaces paysagers situés en cœur d'îlots, des parcs ou jardins, privés ou publics, qu'il convient de préserver puisqu'ils contribuent à maintenir des respirations et des espaces verts arborés dans le tissu urbanisé dense.

Les éléments du patrimoine bâti protégés, et identifiés dans le diagnostic (première partie du présent document) sont :

- La ferme de Vitry et le lavoir situé place de Vitry

Ces deux éléments bâtis constituent des éléments forts du patrimoine architecture rural à conserver pour leur valeur historique et culturel : la ferme de Vitry est la dernière ferme cantonnée de tours.

- La ferme de la Croix Blanche

Cette ferme est également un témoin du passé rural de Guignes et un édifice remarquable de l'architecture vernaculaire local.

- Les villas « bourgeoises » du début du 20^{ème} siècle, situées rue de Troyes et rue de Meaux, sont également préservés pour la valeur patrimoniale qu'elles constituent.

Les éléments du patrimoine paysagers suivants sont protégés au titre de l'article L123 1 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur valeur écologique et patrimoniale au sein d'un tissu urbain qui se densifie. Cette protection pour ce type d'espace permet de préserver les parcs arborés en milieu urbain sans utiliser la trame des boisements classés qui correspond plus aux vastes masses boisées du milieu naturel. Leur caractère paysager doit être maintenu.

Ce sont les éléments du patrimoine paysager suivant

- les abords de la ferme de Vitry : parc arboré.



En limite de l'urbanisation et de la zone agricole, un espace paysager est préservé de manière à maintenir un écran végétal entre bâti et espace ouvert. Cet espace paysagé préserve également des constructions les abords de la Ferme de Vitry, éléments remarquables du patrimoine local.

- rue de Servolles (parc boisé d'une propriété privée) et le jardin public du Belvédère



- le parc de la grande propriété en sortie de Guignes, rue du chêne.



- Les abords de la ferme de la Croix Blanche



■ les masses boisées en cœur d'îlot :

- rue du jeu/ rue du château d'eau



- Route de Troyes / rue Saint Nicolas



Les espaces paysagers, publics ou ouverts au public qui offrent des respirations dans le tissu urbain :

- le mail entre rue des Champs et route de Troyes
- le mail entre la zone d'activités et les quartiers d'habitat (parcelle ZC302)



Les arbres d'alignement situés sur les rues les plus anciennes de la commune, la rue de Troyes et la rue de Servolles sont remarquables pour le paysage urbain et ont une valeur historique. Cette protection permet d'afficher la volonté de maintenir ces alignements qui contribuent à la qualité du paysage urbain.

- rue de Troyes



- rue de Servolles



2.7 Les justifications de l'application du a) de l'article L 123-2

Rappel :

Art L 123-2 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes qui consistent :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; (..)

sans objet

2.8 Prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

2.8.1 Champs d'application de cet article et secteurs concernés à Guignes

L'article L-111-1.4 du code de l'urbanisme, issu de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des grandes infrastructures routières en dehors des espaces urbanisés de la commune en entrée de ville:

- pour les autoroutes, des voies express et des déviations, l'inconstructibilité est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure,
- pour les routes classées grande circulation, l'inconstructibilité est de 75 m de part et d'autre de l'axe.

Cet article permet une dérogation qu'il convient de justifier en fonction des spécificités locales et en fonction du projet d'aménagement que le site est susceptible d'accueillir.

Le plan local d'urbanisme peut en effet fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-1-4 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce chapitre précise la prise en compte de ces critères dans le projet communal.

Guignes est concernée par :

- la RN 36, classée route express
- la RN19, la RD619 et RD319, classées route à grande circulation

La prise en compte de cet article du code de l'urbanisme ne concerne que la RD619 en entrée Sud-Est de Guignes, où est envisagé un développement de la zone d'activités de l'Orée de Guignes.

Le PLU classe ces espaces en 1AUx. Cette zone d'urbanisation future entre dans le champ d'application de l'article L111-1-4.

NB : une extension de l'urbanisation le long de la RD319 est prévue mais cette zone, classée en 2AUx, n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. La prise en compte de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme devra être justifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation qui interviendra après modification du PLU

2.8.2 Le projet communal

La commune envisage de passer de 2 900 habitants en 2005 à environ 4 000 à 4 200 habitants en 2015 et d'accompagner cette croissance démographique d'un développement de l'emploi.

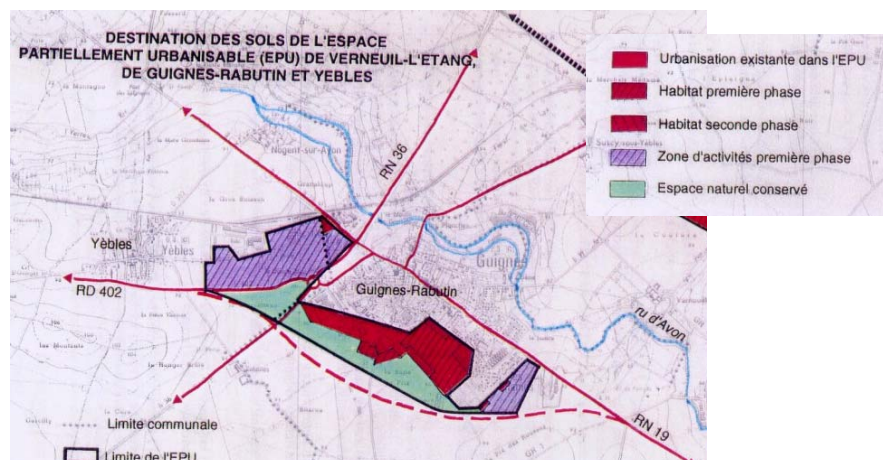
Le PADD de Guignes vise notamment le développement de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire (maintenir les commerces en centre-ville, renforcer le taux d'emploi, offrir les équipements en adéquation avec la population...) en parallèle des développements résidentiels.

Ces orientations sont traduites par la présence de zone à vocation d'activités à renforcer et à développer, en relation avec le schéma directeur local qui identifie des secteurs voués au développement économique :

- l'Orée de Guignes, en entrée Sud-est de la commune, desservie par la RD619, dont la commercialisation est en cours. Cette zone d'activités est l'extension d'une zone d'activités plus ancienne, qui était enclavée à l'extrémité de la rue du Bou-

lay. La réalisation de la zone d'activités de l'Orée de Guignes depuis les années 2000 a notamment permis de relier la zone d'activités originelle à la RD619 et a facilité son accessibilité.

- En entrée Ouest de la commune, le long de la RD319, le schéma directeur identifie un pôle d'activités en continuité des importants développements économiques prévus sur la commune de Yèbles. Le PADD conforte la vocation économique de ce secteur en entrée de ville. Le PLU identifie bien une zone 2AUx, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera légitimée qu'après développement des activités sur Yèbles et, à proximité, une zone UX, sur un secteur déjà urbanisé mais en désuétude, enclavé entre voie ferrée, RD316 et RN36.



Extrait du schéma directeur local : en violet les deux pôles d'activités prévus à Guignes



Extrait de la carte du PADD de Guignes qui reprend et précise les orientations définies dans le Schéma directeur local.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx se justifie donc pour renforcer les développements économiques et notamment à court terme ; la réalisation de la zone d'activités à l'ouest n'étant pas encore amorcée.

Le PADD affiche également la volonté de qualifier les entrées de ville ; le développement de l'urbanisation sera l'occasion de paysager ces espaces intersticiels entre villes et campagne.

Les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx sont :

- ✓ Étendre la zone d'activités existante pour répondre aux demandes et conforter la vocation de pôle local en matière d'emplois à Guignes
- ✓ Améliorer le taux d'emploi à court terme, en parallèle des développements de l'habitat
- ✓ Permettre le paysagement de l'entrée de ville sud -est

Dans le cadre de l'urbanisation de la zone d'activités de l'Orée de Guignes, une voie vers le sud a été réalisée en anticipation des développements futurs, sur les parcelles de la zone 1AUX du présent PLU. L'enjeu est aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation ce site occupé par des cultures mais dont la proximité avec la zone d'activités de l'Orée de Guignes, légitime le développement.

2.8.3 Les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisation prévues dans la zone 1AUX

Les accès

La RD 619 (l'ancienne RN19) traverse le centre-ville de Guignes et apporte de nombreuses nuisances liées à l'intensité du trafic, notamment des poids lourds. Le trafic a tendance à s'amplifier avec le développement des activités autour de Nangis en amont de Guignes.

Le PADD encourage l'augmentation du nombre de franchissements de la RD619 en traversée de ville pour atténuer l'effet de transit dans le site aggloméré. Mais la localisation de la zone 1AUX, à la sortie de la ville au-delà du rond-point marquant l'entrée de Guignes, rend peu souhaitable la création de branchements directs sur la RD619. En effet, c'est le rond-point qui signale l'entrée de ville et contraint le ralentissement des véhicules.

L'accès à cette zone se fera depuis le giratoire existant puis par la voie prévue dans la zone d'activités de l'Orée de Guignes.



Le traitement paysager

Le projet prévoit une continuité végétalisée sur la RD619. Il sera réalisé, comme pour la zone d'activités de l'Orée de Guignes, une marge de recul paysagée de 35 m, matérialisée comme suit :

- La poursuite d'une surlageur d'emprise paysagée de 25 m, en bordure de la RD619 jusqu'au bosquet protégé en espace boisé classé
- Dans la zone d'activités à créer, en bordure de la RD619, une marge complémentaire non constructible de 10 m, à la charge des promoteurs, obligatoirement engazonnée et paysagée (les parkings sont exclus).
- Dans l'ensemble de la zone d'activités à créer,
 - les espaces libres non bâtis et les marges de recul imposés entre les constructions et les limites séparatives et les limites d'emprises publiques doivent être paysagés et arborés à raison d'un arbre pour 100 m² avec des

essences locales (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple).

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage
- Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple).

Ces dispositions permettent de préserver le paysage ouvert à dominante végétale en entrée de ville et la qualité paysagère des espaces construits à l'intérieur de la zone d'activités.

Les règles architecturales et urbaines

Le règlement imposé pour la zone 1AUx vise à garantir une harmonisation des paysages urbains de la zone d'activités et la qualité architecturale des constructions.

Des marges de recul sont définies, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques de manière à harmoniser l'implantation des constructions et pour imposer une végétalisation des abords des constructions.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures, de teintes sombres, devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages.

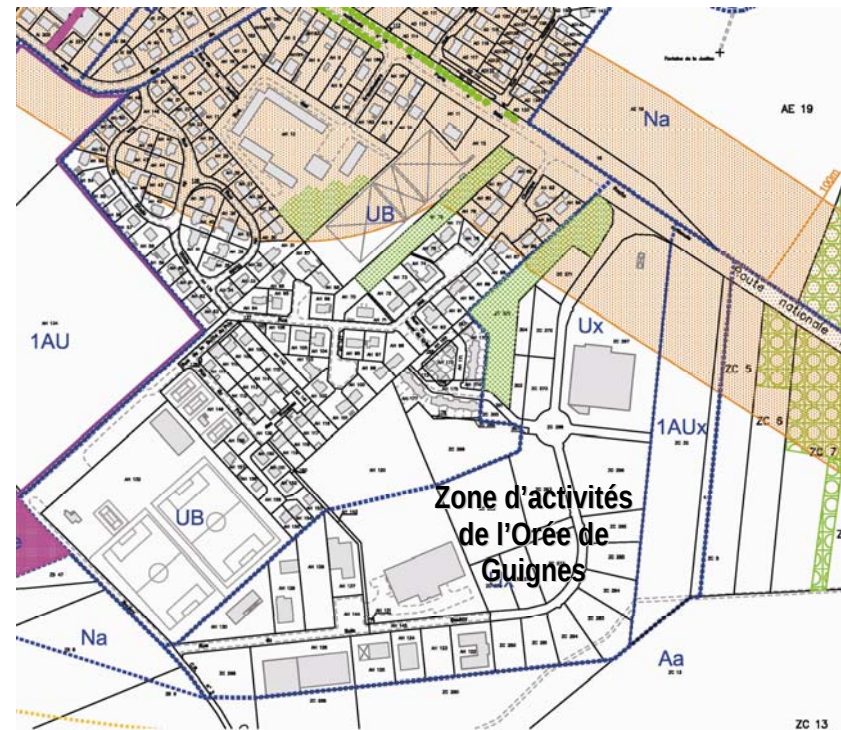
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreau de plâtres, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Elles seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage, d'une hauteur égale à 2 mètres.

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire

2.8.4 Présentation du site de la zone 1AUx

La zone 1AUx est l'extension de la zone UX, l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation. Cette zone 1AUx concerne 23 870m² et 71,5m de longueur en façade sur la RD619.



Extrait du plan 5.2, document graphique du PLU

Il s'agit des terrains cadastrés ZC32 et ZC4, occupé aujourd'hui par des cultures.

Ces parcelles sont situées entrée sud-ouest de la commune entre la zone d'activités et des espaces boisés classés.



L'entrée sur le territoire communal sur la RD619... la masse boisée (EBC) masque pour partie la zone d'activités de l'orée de Guignes.

La zone 1AUX se trouve entre la masse boisée et la zone d'activités.



En se rapprochant du site urbanisé, l'entrée de ville est aujourd'hui matérialisée par un giratoire qui dessert la zone d'activités.



La zone 1AUX a pour voisinage immédiat le supermarché «Champion » ouvert en 2006 et son parking.



Un talus sépare la chaussée de la RD619 des terrains d'extension de la zone d'activités.



Un giratoire créé pour desservir la zone d'activités permet aussi d'assurer la sécurité en entrée de ville (ralentissement de la vitesse de circulation).

2.8.5 Justification de la conformité des critères qualitatifs

L'article L111-1-4 précise que le projet communal doit être justifié au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Prise en compte des nuisances

Les principales nuisances relevées sont celles liées au trafic sur la RD619 qui entraîne bruit et pollution atmosphérique. Les activités prévues sur la zone (commerciales ou artisanales) ne devraient pas souffrir des nuisances de la RD619 et au contraire bénéficier de l'effet vitrine de cet axe passant.

De plus, la faible emprise de la zone concernée, n'aura qu'un faible impact sur le volume des circulations existant.

Prise en compte de la sécurité

La sécurité routière est prise en compte par le fait que le projet ne prévoit pas d'accès direct sur la RD619. Le giratoire existant sur la RD619 marque l'entrée de la commune et contraint les véhicules à ralentir. Il desservira également la zone 1AUx. Son gabarit est suffisant compte tenu de la faible ampleur de la zone à desservir.

Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

Les règles d'implantation des constructions, de volumétrie et matériaux édictées dans le PLU permettent de garantir une harmonisation et une qualité urbaine et architecturale :

- Hauteur limitée des constructions
- Prescriptions d'aspect et de couleurs du bâti et des clôtures ...
- Implantation contrôlée des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapports aux limites séparatives

- Discretion dans le graphisme des enseignes

Prise en compte de la qualité des paysages

Les règles d'aménagement définies dans le règlement du PLU et dans les orientations d'aménagements permettent d'assurer une qualité paysagère des espaces construits et des abords de la zone d'activités :

- Paysagement des marges de recul
- Paysagement des aires de stationnement
- Maintien d'une marge de recul de 35 m entre en façade de la RD619, donc maintien des cônes de vue ouverts vers le bosquet protégé en espace boisé classé

Toutes les dispositions du PLU visent donc à garantir la qualité des aménagements urbains de l'extension de la zone d'activités.

Le projet urbain est donc conforme aux exigences de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme) : il permet une bonne insertion dans son environnement de la zone d'urbanisation future, par des règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

3ème partie : **LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Introduction

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Pour répondre à cet article, il convient de répondre à 2 questions :

- comment les enjeux environnementaux sont intégrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le règlement,
- quels sont les effets des orientations du PADD sur l'environnement.

Dans un premier temps, nous évaluerons également la compatibilité du PLU et plus particulièrement de son PADD avec le cadre de référence du Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables (MEDAD), méthodologie issue des politiques européennes et nationales en matière de développement durable notamment la stratégie nationale de développement durable de la France (ces éléments sont disponibles sur www.ecologie.gouv.fr). Le cadre de référence du MEDAD a été élaboré pour faciliter la mise en place des projets territoriaux de développement durable et Agendas 21 locaux. Le PADD, document politique exprimant le projet de la collectivité locale en matière de **développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme pour les 10 à 20 ans**, il paraît pertinent de le confronter à ce cadre.

1. Compatibilité des orientations du PADD avec le cadre de référence du MEDAD

1.1 Rappel du cadre de référence du MEDAD

Le territoire doit donc au travers de son projet de développement durable répondre aux cinq finalités du développement durable, et ce, sans être préjudiciable à l'une ou l'autre d'entre elles. Ces finalités sont les suivantes :

Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère

Pour limiter l'élévation de la température mondiale, la France s'est fixée comme objectif de diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Maîtrise de la demande d'énergie et recours aux énergies renouvelables devront orienter les choix de développement territorial.

Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources

Les biens et services apportés par la biodiversité sont innombrables et pour la plupart irremplaçables. Il est urgent, si l'on souhaite léguer aux générations futures une planète vivable, de préserver au maximum la diversité biologique, et de mettre en œuvre une gestion raisonnée des milieux et des ressources naturelles. Ceci demande des modifications de comportements, ainsi que des choix économiques et politiques forts.

Épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie

Permettre à tous l'épanouissement par l'accès aux biens et services essentiels, sans hypothéquer les possibilités d'épanouissement des générations futures ni de ceux et celles qui vivent ailleurs sur la planète, est gage d'un développement harmonieux des territoires.

Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations

Priorité nationale sans cesse réaffirmée, la cohésion sociale suppose de recréer ou de renforcer le lien entre êtres humains, entre sociétés et entre territoires, et de s'assurer d'un juste partage des richesses.

Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable

Une consommation et une production plus responsables, se doivent d'être à la fois moins polluantes, moins prédatrices en terme de ressources et de milieux naturels, et de limiter au maximum les risques pour l'environnement et les conditions de la vie sur terre. L'objectif du progrès social et de l'épanouissement de chacun, doit orienter les choix économiques et l'innovation.

1.2 L'analyse du PADD de Guignes au regard du cadre de référence du MEDAD

Les grandes orientations de développement du PADD de Guignes sont les suivantes :

-  Organiser et anticiper le développement urbain
-  Développer la mixité fonctionnelle
-  Maintenir la mixité sociale de l'habitat
-  Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain
-  Qualifier et harmoniser les paysages urbains
-  Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

Chacune de ses orientations a des sous-orientations spécifiques qui ont été étudiées au regard des 5 finalités du cadre de référence du MEDAD.

1.2.1 Maîtriser et anticiper le développement urbain

La maîtrise de l'étalement urbain par la confortation des zones urbaines

Organiser la densification des zones urbaines existantes au plus près de la centralité :

- Créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants : Fixer des règles qui permettent le développement d'un tissu urbain en continuité des constructions originelles (implantation au ras de l'alignement, bande constructible préservant les fonds de jardin en coeur d'îlot...)

- dans le PLU des orientations particulières pour permettre la restructuration et la densification du centre bourg tout en préservant les espaces végétalisés remarquables et la création d'un maillage viaire.

Une extension urbaine qualitative

Ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local.

- Il devra être accordé une attention particulière au parti d'aménagement et à la qualité urbaine et paysagère du projet :
- Diversité de programmes de logements tout en évitant un gaspillage du foncier. Il sera réalisé entre 250 et 300 logements
- Liaison de ce nouveau quartier avec le reste de la ville
- Réalisation d'espaces publics de qualité intégrant la gestion des eaux pluviales en espace paysagé ouvert. 1.5 ha environ sera réservé en espace vert public intégrant le bassin paysagé.
- Qualité architecturale

- Qualité environnementale des espaces publics et des constructions
- Privilégier la présence de voies piétonnes et cyclables au sein des nouvelles opérations d'aménagement ou de lotissement orientées vers le centre bourg et les commerces
- Privilégier la présence d'éléments haute qualité environnementale (HQE) dans les projets de construction publics et les opérations privées nouvelles.

Un développement des activités et emplois

- Favoriser le développement de l'activité dans les secteurs prévus au schéma directeur.
- Privilégier la présence d'éléments haute qualité environnementale (HQE)
- Il devra être accordé une attention particulière au parti d'aménagement et à la qualité urbaine et paysagère de ces zones d'activités.

Organsier et anticiper le développement urbain		
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère	Augmentation de la consommation d'énergie et de matières premières	Construction Haute Qualité Environnementale, favorisant les économies d'énergie et les énergies renouvelables Développement de voies piétonnes et cyclables
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources	Diminution des surfaces végétalisées	Qualité environnementale dans la gestion des espaces verts publics, intégrant la gestion des eaux pluviales
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Qualité des constructions et des espaces
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		Création d'une zone urbaine dense, tissu urbain en continuité des constructions originelles
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		Choix des matériaux dans la construction à Haute Qualité Environnementale
Bilan	L'inévitable impact de constructions nouvelles sur la consommation énergétique et de matières premières peut être fortement réduit par les choix qui sont fait en matière d'énergie, de transport et de matériaux La maîtrise de l'étalement urbain maintient une cohésion du territoire	

1.2.2 Développer la mixité fonctionnelle

- Prévoir dans le PLU des réserves pour équipements publics en adéquation avec les besoins recensés pour satisfaire la population actuelle et à venir.
- Fixer des règles pour préserver les activités existantes et développer notamment le commerce de centre ville.
- Permettre le développement des zones d'activités existantes et prévues au Schéma Directeur local pour accueillir de nouvelles activités.
- Maintenir l'offre commerciale en centre-ville, notamment par la réorganisation des espaces publics de la Place de L'Eglise et de la Place Charles Denis Cadas...
- Restructurer l'îlot autour de la Place Charles Denis Cadas en y construisant quelques logements collectifs et des nouveaux commerces en rez-de-chaussée.

Développer la mixité fonctionnelle		
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère	Augmentation de la consommation d'énergie et de matières premières à travers le développement de zones d'activités Risque d'augmentation des déplacements	Préservation d'activités et équipements en centre ville, répartition équilibrée des équipements et des emplois permettant de limiter les déplacements des personnes Qualité environnementale des zones d'activités Développement des liaisons douces et des transports en commun
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources	Diminution des surfaces végétalisées	Qualité environnementale des zones d'activités
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Facilité d'accès aux équipements et aux services, espaces publics de qualité
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		Cohérence du centre ville et des zones de développement
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		
Bilan	L'inévitable impact du développement de zones d'activités peut être compensé par le regroupement des services, équipements et commerces au centre des zones d'habitat, le développement des pistes cyclables et piétonnes et la qualité environnementale des constructions	

1.2.3 Maintenir la mixité sociale de l'habitat

- Maintenir la proportion de logements sociaux existants à l'échelle de la commune et privilégier les logements aidés en individuels ou maisons de ville pour une offre sociale diversifiée.

Dans les quartiers existants : Permettre la remise sur le marché des logements vacants en centre-ville et conforter l'offre de logements neufs au plus près des commerces et services

Dans les secteurs d'extension nouvelle :

- Permettre la création d'un parc de logements diversifié, notamment dans les secteurs d'extension urbaine :
- Une offre diversifiée de taille de terrain et de taille de logement
- Une offre locative et accession à la propriété

Le programme de logements de la Pièce du Jeu devra intégrer divers types d'habitat individuel sur des parcelles de 200 à 800 m², en accession et locatif social, des logements en immeubles collectifs, dans le parc privé et dans le parc aidé.

- Ne plus faire d'opération stigmatisée et sortir de son isolement les Sablons (liaison viaire, maillage, parc ...)

Maintenir la mixité sociale de l'habitat		
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère		Remise sur le marché de logements vacants, limitant les besoins de nouvelles constructions
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources		
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Offre de logements diversifiée et de qualité
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		Accueil de toutes les populations grâce à l'urbanisation de la « Pièce du Jeu » qui comprendra du logement collectif et individuel en location ou en accession à la propriété et en leur fournissant des emplois diversifiés et un accès aux équipements
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		
Bilan	Le respect d'une mixité sociale dans tous les quartiers de la ville permet d'éviter la création de quartiers fermés. L'aménagement des nouvelles zones de construction devra garantir cette mixité. La commune devra veiller au respect de cette mixité.	

1.2.4 Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain

- Compléter le maillage viaire par de nouvelles voies hiérarchisées et raccordées au réseau existant, supports de déplacements tous modes dans les quartiers existants et lors de la conception des nouveaux quartiers.
- Désenclaver les secteurs isolés, comme les Sablons par exemple, par la création de liaisons nouvelles.
- Identifier des emplacements réservés ou des orientations d'aménagement pour permettre la création de voie et de chemins nouveaux dans les îlots existants et pour la création de nouveaux espaces de stationnement.
- Créer des traversées sécurisées de la rue de Troyes pour atténuer l'effet de coupure, relier les quartiers de la commune et limiter la vitesse de circulation sur la RD619. Requalifier cet axe majeur en intégrant le partage de la voie aux différents modes et particulièrement pour les modes doux.
- Permettre la création de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes, dans les quartiers à créer et maintenir les sentes dans le tissu urbain déjà constitué.
- Rendre confortable et directement accessible à pied les arrêts de bus. Poursuivre le développement de ce transport collectif...
- Inscire dans le PLU le projet de déviation de la RN19.

	Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain	
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère	Risque d'augmentation de la circulation automobile	Développement des déplacements cyclistes et piétons et de l'accès aux transports en commun
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources	Risque d'augmentation de la probabilité de collision et d'écrasement de la faune	
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Amélioration de la sécurité sur la RN 19
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		Réduction des effets de coupures entre les quartiers
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		
Bilan	Le désenclavement des quartiers et l'amélioration des voiries peuvent entraîner une augmentation de la circulation automobile. La réduction de cet impact passe par une amélioration de l'accès aux autres modes de déplacements (piétons, cycles et transports en commun). Par ailleurs le désenclavement des quartiers contribue à une meilleure cohésion entre les territoires	

1.2.5 Qualifier et harmoniser les paysages urbains

Dans les quartiers existants :

- Fixer des règles qui imposent le maintien de la morphologie urbaine originelle et la volumétrie des constructions.
- Aménager les abords de la Mairie et de l'église pour une mise en valeur du centre ville.
- Valoriser la séquence arborée de la rue de Troyes et préserver les plantations d'alignements.
- Repérer dans le PLU les éléments de patrimoine architectural, naturel, urbain et paysager à préserver et les protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs d'extension nouvelle :

- Fixer des règles pour un paysage urbain de qualité, notamment :
 - Une implantation des constructions sur la parcelle qui favorise la constitution d'un front urbain sur la rue, une continuité urbaine tout en laissant une place confortable aux jardins privés (construction en limite séparative...)
 - L'harmonisation et la qualité des clôtures
 - La qualité des espaces publics, des jardins, places et square, mais aussi des voiries qui intégreront du stationnement longitudinal et des plantations d'alignement...
 - La réalisation d'espaces publics qui intègrent la gestion des eaux pluviales dans des espaces paysagers de qualité
 - La qualification des espaces privés libres dans les zones d'activités
- Tendre vers une architecture de qualité et encourager la démarche HQE
 - Architecture pouvant avoir une écriture contemporaine mais qui évite les pastiches des autres régions et d'autres temps
 - Volumétrie et hauteur des constructions dans le respect des typologies originelles, des bâtiments plus hauts que larges, des ouvertures simples...
 - Architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)

	Qualifier et harmoniser les paysages urbains	
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère		
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources		Qualité environnementale dans la gestion des espaces verts publics, intégrant la gestion des eaux pluviales
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Qualité environnementale des espaces publics et des constructions notamment qualité des matériaux, des couleurs et des agencements pour une meilleure préservation de la santé et de la qualité de vie
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		Accès à des espaces et des équipements publics de qualité facilitant les rencontres intergénérationnelles
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		
Bilan	L'harmonisation des paysages urbains dans les quartiers existants et la prise en compte de la qualité paysagère dans les futurs secteurs d'extension permettra non seulement d'avoir une incidence sur la qualité de vie des habitants mais aussi de maintenir voire d'améliorer la biodiversité.	

1.2.6 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

- Classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet...
- Protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés.
- Protéger les éléments remarquables du paysage du site urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme.
- Préserver les espaces naturels conservés identifiés dans le schéma directeur local au sud des extensions urbaines, comme limite des urbanisations.
- Identifier dans un zonage spécifique, les zones humides.
- Encourager l'architecture économe en énergie dans le cadre des réhabilitations, des extensions et des constructions neuves, y compris dans les zones d'activités.
- Envisager une démarche d'évaluation environnementale pour tout projet public d'aménagement ou d'équipement.

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels		
Finalités du cadre de référence du MEDAD	Risques	Incidences positives et atténuation des risques
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère		Préservation des espaces naturels du territoire comme les bois
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources		Préservation des espaces naturels du territoire (bois, zones humides) Gestion écologique des espaces verts urbains
Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie		Préservation des espaces naturels du territoire
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations		
Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable		
Bilan	La préservation des espaces naturels du territoire permet d'avoir une incidence sur la biodiversité, sur la santé humaine mais aussi sur l'atmosphère et le climat.	

1.2.7 Bilan

Le développement des activités économiques et des habitations est à l'opposé des finalités « Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère » et « Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable » puisque cela risque d'augmenter la consommation énergétique, la circulation automobile... Cependant, le PADD préconise pour ce développement de privilégier les bâtiments de type HQE avec l'utilisation d'énergie renouvelable et de favoriser l'accès aux transports en commun et aux déplacements doux (cycles, piétons). Si ces orientations sont respectées, malgré ce développement Guignes respectera les finalités du MEDAD.

D'après ce bilan, les orientations du PADD cadrent avec les finalités du MEDAD, toutes les finalités sont retrouvées dans les orientations du PADD. Malgré ce bilan positif, il convient désormais d'analyser les effets des orientations sur l'environnement en particulier sur les thèmes réglementaires indiqués par la loi du 19 juillet 1976 codifiée à l'article R122-3 du code de l'environnement afférant aux études d'impact. Ces thèmes sont :

Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâti ; Patrimoine et paysage ; Energie ; Eau ; Air ; Bruit ; Risques ; Déchets.

2. La prise en compte des enjeux environnementaux du territoire dans le PADD et le règlement

Lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la commune de Guignes, des enjeux environnementaux ont été révélés. Ces enjeux ont été regroupés afin de faciliter l'analyse :

- la conservation des zones naturelles ouvertes et des éléments arborés de la ville ainsi que des liaisons biologiques,
- la gestion des rus d'Avon et de Préfolle en tant qu'espace naturel et corridor biologique,
- la préservation des unités paysagères et le traitement de leurs limites,
- l'amélioration de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de l'environnement sonore, de la gestion des déchets et des risques,
- la réduction des impacts sur l'environnement des activités des services communaux.

2.1 La conservation des zones naturelles ouvertes et des éléments arborés de la ville ainsi que des liaisons biologiques

Cet enjeu correspond à la finalité du MEDAD de préservation de la biodiversité et la protection des milieux.

Cet enjeu a été décliné dans l'état initial sur les points suivants qui ont tous été repris dans le règlement :

-  **préserver les éléments naturels à valeur patrimoniale du territoire :**
 - l'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes qui fait l'objet d'un projet d'ENS
 - Le corridor biologique que représente le ru d'Avron en lien avec la Vallée de l'Yerres

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à

- classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet
- protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés

 **Préserver les espaces présentant une bonne potentialité de biodiversité en veillant autant que possible à améliorer celle-ci. En particulier, la prairie située entre les deux rus, le bois de Vitry, le bois de Vernouillet, la zone humide à proximité de la zone d'activité.**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à

- classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet
- protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés
- protéger les éléments remarquables du paysage du site urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme

 **Préserver les liens biologiques entre les différentes entités notamment les alignements d'arbres et les éléments boisés en cœur de zone urbaine autres que le bois de Vitry car ils constituent des niches écologiques.**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- afficher dans le PLU des orientations particulières pour permettre la restructuration et la densification du centre bourg tout en préservant les espaces végétalisés remarquables et la création d'un maillage viaire cohérent
- Prévoir réalisation d'espaces publics de qualité intégrant la gestion des eaux pluviales en espace paysagé ouvert. : 1.5 ha environ sera réservé en espace vert public intégrant le bassin paysagé dans la Pièce du Jeu
- valoriser la séquence arborée de la rue de Troyes et préserver les plantations d'alignements
- repérer dans le PLU les éléments de patrimoine architectural, naturel, urbain et paysager à préserver et les protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme
- prévoir la réalisation d'espaces publics qui intègrent la gestion des eaux pluviales dans des espaces paysagers de qualité
- privilégier la qualité environnementale des espaces publics et des constructions
- encourager l'architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)
- protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés

Préserver la liaison biologique Nord/Sud à l'Est.

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes n'indique pas d'orientations précises à prendre pour cet enjeu mais la préservation de la vallée des rus et le classement des bois permettent de conserver ce passage. De plus, le règlement indique que les zones de la liaison sont en zone A et N.

2.2 La gestion des rus d'Avon et de Prefolle en tant qu'espace naturel et corridor biologique

Cet enjeu correspond à la finalité du MEDAD de préservation de la biodiversité et la protection des milieux.

Les rus et les berges associées ainsi que tous les espaces non bâtis de proximité constituent un lien biologique entre les différents milieux naturels.

La qualité actuelle du ru ne permet pas la pleine expression des milieux potentiellement présents. L'enjeu est donc de retrouver des milieux naturels de qualité en

-  **améliorant la qualité de l'eau notamment en contrôlant les rejets et ruissellements vers le ru, en évitant tout rejet direct d'eau pluviale d'origine urbaine dans le ru et en supprimant tous les rejets d'eaux usées,**
-  **adaptant la gestion des abords des rus, en gardant une bande de milieux naturels gérés écologiquement de part et d'autre du ru,**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet

L'agrandissement prévu de la station d'épuration permettra également d'améliorer la qualité des eaux par un raccordement de toutes les habitations. La gestion des bords des Rus ne peut être prise en compte dans le PLU.

2.3 La préservation des unités paysagères et le traitement de leurs limites

Cet enjeu correspond à la finalité du MEDAD de maintien d'une bonne qualité de vie permettant l'épanouissement de tous les êtres humains

 **maintenir une bonne lisibilité du territoire en évitant tout mitage et en veillant à la cohérence des nouveaux aménagements**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- fixer des règles qui permettent le développement d'un tissu urbain en continuité des constructions originelles (implantation au ras de l'alignement, bande constructible préservant les fonds de jardin en coeur d'îlot...)
- permettre la restructuration et la densification du centre bourg tout en préservant les espaces végétalisés remarquables et la création d'un maillage viaire cohérent (orientations d'aménagement)
- ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local. Le PLU accorde une attention particulière au parti d'aménagement et à la qualité urbaine et paysagère du projet :
- accorder une attention particulière au parti d'aménagement et à la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités.

 **Améliorer la zone de contact front bâti – zone agricole et front bâti- zone naturelle (notamment au niveau du ru d'Avron)**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Dans les secteurs d'extension nouvelle :
 - Fixer des règles pour un paysage urbain de qualité, notamment :
 - Une implantation des constructions sur la parcelle qui favorise la constitution d'un front urbain sur la rue, une continui-

té urbaine tout en laissant une place confortable aux jardins privés (construction en limite séparative...)

- L'harmonisation et la qualité des clôtures
- La qualité des espaces publics, des jardins, places et square, mais aussi des voiries qui intégreront du stationnement longitudinal et des plantations d'alignement...
- La réalisation d'espaces publics qui intègrent la gestion des eaux pluviales dans des espaces paysagers de qualité
- La qualification des espaces privés libres dans les zones d'activités

- Tendre vers une architecture de qualité et encourager la démarche HQE

- Architecture pouvant avoir une écriture contemporaine mais qui évite les pastiches des autres régions et d'autres temps
- Volumétrie et hauteur des constructions dans le respect des typologies originelles, des bâtiments plus hauts que larges, des ouvertures simples...
- Architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)

 **Préserver la lisière boisée**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet...
- Protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés.
- Préserver les espaces naturels conservés identifiés dans le schéma directeur local au sud des extensions urbaines, comme limite des urbanisations.

Préserver les éléments du patrimoine local

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Dans les quartiers existants :
 - Fixer des règles qui imposent le maintien de la morphologie urbaine originelle et la volumétrie des constructions.
 - Aménager les abords de la Mairie et de l'église pour une mise en valeur du centre ville.
 - Valoriser la séquence arborée de la rue de Troyes et préserver les plantations d'alignements.
 - Repérer-les éléments de patrimoine architectural, naturel, urbain et paysager à préserver et les protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

2.4 L'amélioration de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de l'environnement sonore, de la gestion des déchets et des risques

Cet enjeu correspond à plusieurs finalités du MEDAD, la protection de l'atmosphère, la préservation des milieux et des ressources, l'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.

évaluer précisément et réduire le bruit lié aux infrastructures

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Créer des traversées sécurisées de la rue de Troyes pour atténuer l'effet de coupure, relier les quartiers de la commune et limiter la vitesse de circulation sur la RD619. Requalifier cet axe majeur en intégrant le partage de la voie aux différents modes et particulièrement pour les modes doux.
- Rendre confortable et directement accessible à pied les arrêts de bus. Poursuivre le développement de ce transport collectif...

- Compléter le maillage viaire par de nouvelles voies hiérarchisées et raccordées au réseau existant, supports de déplacements tous modes dans les quartiers existants et lors de la conception des nouveaux quartiers.
- Identifier des emplacements réservés ou des orientations d'aménagement pour permettre la création de voie et de chemins nouveaux dans les îlots existants et pour la création de nouveaux espaces de stationnement.
- Permettre la création de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes, dans les quartiers à créer et maintenir les sentes dans le tissu urbain déjà constitué.
- Privilégier la présence de voies piétonnes et cyclables au sein des nouvelles opérations d'aménagement ou de lotissement orientées vers le centre bourg et les commerces
- Maintenir l'offre commerciale en centre-ville, notamment par la réorganisation des espaces publics de la Place de L'Eglise et de la Place Charles Denis Cadas... et permettre le développement de l'habitat au plus près de cette centralité pour réduire les distances de déplacements et privilégier l'usage des modes doux

réduire le bruit et les pollutions liés à la traversée du bourg par la RD619

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés.
- Protéger les éléments remarquables du paysage du site urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme.
- Valoriser la séquence arborée de la rue de Troyes et préserver les plantations d'alignements.
- Créer des traversées sécurisées de la rue de Troyes pour atténuer l'effet de coupure, relier les quartiers de la commune et limiter la vitesse de circulation sur la RD619. Requalifier cet axe majeur en intégrant le partage de la voie aux différents modes et particulièrement pour les modes doux.
- Rendre confortable et directement accessible à pied les arrêts de bus. Poursuivre le développement de ce transport collectif...
- Inscrire dans le PLU le projet de déviation de la RN19.

réduire les pollutions liées au chauffage urbain

- améliorer l'isolation des bâtiments
- veiller au bon entretien des appareils de chauffage
- favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Tendre vers une architecture de qualité et encourager la démarche HQE
- Encourager l'architecture économe en énergie dans le cadre des réhabilitations, des extensions et des constructions neuves, y compris dans les zones d'activités.
- Privilégier la présence d'éléments haute qualité environnementale (HQE) dans les projets de construction publics et les opérations privées nouvelles.
- Privilégier la présence d'éléments haute qualité environnementale (HQE) dans les zones d'activités
- Envisager une démarche d'évaluation environnementale pour tout projet public d'aménagement ou d'équipement.

développer autant que possible les transports en commun et les circulations douces en créant des cheminements dans les bois

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants : Fixer des règles qui permettent le développement d'un tissu urbain en continuité des constructions originelles (implantation au ras de l'alignement, bande constructible préservant les fonds de jardin en cœur d'îlot...)
- Maintenir l'offre commerciale en centre-ville, notamment par la réorganisation des espaces publics de la Place de L'Eglise et de la Place Charles Denis Cadas... et permettre le développement de l'habitat au plus près de cette centralité pour réduire les distances de déplacements et privilégier l'usage des modes doux

- Créer des traversées sécurisées de la rue de Troyes pour atténuer l'effet de coupure, relier les quartiers de la commune et limiter la vitesse de circulation sur la RD619. Requalifier cet axe majeur en intégrant le partage de la voie aux différents modes et particulièrement pour les modes doux.
- Rendre confortable et directement accessible à pied les arrêts de bus. Poursuivre le développement de ce transport collectif...
- Compléter le maillage viaire par de nouvelles voies hiérarchisées et raccordées au réseau existant, supports de déplacements tous modes dans les quartiers existants et lors de la conception des nouveaux quartiers.
- Identifier des emplacements réservés ou des orientations d'aménagement pour permettre la création de voie et de chemins nouveaux dans les îlots existants et pour la création de nouveaux espaces de stationnement.
- Permettre la création de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes, dans les quartiers à créer et maintenir les sentes dans le tissu urbain déjà constitué.
- Privilégier la présence de voies piétonnes et cyclables au sein des nouvelles opérations d'aménagement ou de lotissement orientées vers le centre bourg et les commerces

poursuivre et évaluer régulièrement la collecte sélective

Dans son PADD, la commune de Guignes ne fait pas mention des aspects de gestion de la collecte sélective.

veiller à améliorer la qualité de l'eau potable et à protéger cette ressource notamment contre les pesticides et la surconsommation (mettre en place des systèmes de récupération d'eau pluviale, et d'économie)

Dans son PADD, la commune de Guignes ne fait pas mention des aspects de gestion de la ressource en eau, cependant elle encourage la mise en place de système de récupération d'eau de pluie et de bâtiments de haute qualité environnementale.

Mise en place de périmètres de protection autour du captage

Le captage de la commune de Guignes ne bénéficie pas de périmètres de protection, il conviendrait de vérifier la vulnérabilité de cette ressource à l'aide d'un hydrogéologue et de reporter le cas échéant les périmètres de protection sur le zonage.

-  **achever le programme d'assainissement (notamment redimensionner la station d'épuration) et faire le bilan de la qualité des eaux après son achèvement**

Dans son PADD, la commune de Guignes ne fait pas mention des aspects de gestion de l'eau usée, cependant les constructions devront être reliées au réseau d'assainissement d'après le règlement. De plus, un programme d'assainissement a été lancé avec plusieurs phases de travaux.

-  **surveiller la stabilité du sol à proximité de l'ancienne carrière**

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Ne pas construire sur l'ancienne carrière par le biais du zonage

-  **limiter les risques d'inondation lors de fortes pluies**
 - limiter les surfaces imperméabilisées
 - créer et entretenir les bassins de rétention nécessaires

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Ne pas construire dans les zones inondables à proximité des rus par le biais de la protection de la vallée et du zonage définissant en zone naturelle cet espace.
- Réalisation d'espaces publics de qualité intégrant la gestion des eaux pluviales en espace paysagé ouvert. 1.5 ha environ sera réservé en espace vert public intégrant le bassin paysagé.

2.5 La réduction des impacts sur l'environnement des activités des services communaux

Cet enjeu correspond entre autres à la finalité du MEDAD de dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable, mais rejoint les 4 autres finalités.

⇒ Dans son PADD, la commune de Guignes s'engage à :

- Tendre vers une architecture de qualité et encourager la démarche HQE
- Encourager l'architecture économe en énergie dans le cadre des réhabilitations, des extensions et des constructions neuves, y compris dans les zones d'activités.

La commune s'engage dans un premier temps sur l'aménagement, les équipements publics allant vers une démarche HQE seront privilégiés.

La gestion des activités de la commune ne relevant pas d'un PLU ; les aspects de gestion écologique des espaces, de diminution des consommations en ressources ne sont donc pas abordés dans ce document.

2.6 Bilan

La plupart des enjeux soulignés par l'état initial ont été pris en compte dans le PADD. Le PADD est à ce titre réellement un projet de développement durable prenant en compte les éléments environnementaux, sociaux et économiques de la commune.

Les enjeux qui n'ont pas été repris en compte dans ce document sont de l'ordre de la gestion comme pour les déchets, la poursuite de l'assainissement... cependant l'enjeu concernant l'eau potable devra être approfondi avec l'aménagement de la ZAC de la pièce du Jeu. Le captage étant à proximité immédiate et ne bénéficiant pas de périmètre de protection.

La mise en place d'un périmètre de protection à l'aide d'un hydrogéologue permettrait de protéger durablement cette ressource.

Si ils ne l'ont pas été à travers le PADD, ils le sont à travers le règlement. Le tableau synthétise la prise en compte des enjeux environnementaux à travers le règlement et le PADD.

2.7 Synthèse de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD et le règlement

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
La conservation des zones naturelles ouvertes et des éléments arborés de la ville La gestion des rus d'Avon et de Préfolle en tant qu'espace naturel et corridor biologique				
Préserver les espaces présentant une bonne potentialité de biodiversité en veillant autant que possible à améliorer celle-ci : - Le bois de Vitry - L'ancienne voie ferrée de Brie Comte Robert à Guignes qui fait l'objet d'un projet d'ENS - La zone de prairie entre les deux rus et le corridor biologique que représente le ru d'Avron en lien avec la Vallée de l'Yerres - La zone humide à proximité de la zone d'activité	- Classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet... - Protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés. - Protéger les éléments remarquables du paysage du site urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme. - Préserver les espaces naturels conservés identifiés dans le schéma directeur local au sud des extensions urbaines, comme limite des urbanisations.	La plupart des bois sont en Espace Boisé Classé notamment le bois de Vitry (Cf zonage) Na pour l'ancienne voie ferrée Nh zone de prairie Nh les rus	Tous les espaces devant être préservé le sont (EBC ou zone naturelle) Impact positif	Cette protection à travers le PLU ne présume pas de la gestion. Elle devra être complétée par des mesures de gestion appropriée ne relevant pas du PLU. Le bois de Vitry est protégé par le schéma directeur de la région Ile-de-France La future ZAC de la pièce de jeu n'a pas d'impact direct sur ces espaces
Préserver les prairies, entre les 2 rus, préserver les zones de culture entre les bois (pas d'ouverture à l'urbanisation)	- Identifier dans un zonage spécifique, les zones humides.	Classement en zone Naturelle de ces zones	Impact positif	
Préserver les liens biologiques entre les différentes entités (en particulier les rus et les berges, les petits boisements et les jardins).	- Protéger les éléments remarquables du paysage du site urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme.	Les alignements d'arbres et les îlots arborés d'importance dans le village sont protégés (cf zonage) Le ru est en zone Nh	Impact positif avec un bémol car il ne reste qu'un corridor Tous les espaces naturels préservés ci-dessus reste lié entre	Marquer le corridor biologique Nord/Sud de l'Est Il faudra veiller à ce que le projet de ZAC

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
			eux L'urbanisation reste cependant une barrière entre les espaces naturels du Nord et du Sud puisque à l'ouest l'urbanisation est continue avec Yebles, par contre à l'Est le corridor est maintenu par le maintien en zone Na et A	n'ait pas d'effet sur les liens biologiques, l'incidence ne sera pas négative sous réserve qu'il contribue au maillage vert par l'intermédiaire de son parc urbain
Améliorer la qualité de l'eau des rus		Le ru est en zone Nh	Impact négatif si le réseau d'assainissement n'est pas calibré et en l'absence de bassin de rétention des eaux pluviales L'urbanisation de la pièce du jeu peut permettre le traitement des eaux pluviales de ce secteur, un bassin de rétention est prévu dans le projet d'aménagement de la ZAC.	Une nouvelle station d'épuration a été votée. Les travaux de cet ouvrage doivent commencer rapidement pour améliorer la qualité des eaux.
Gérer écologiquement les abords du Ru (pas d'urbanisation)		Les berges et le ru ont été classés zone Nh	Impact positif (pas d'urbanisation), la gestion ne peut être traitée ici	La réglementation du PLU permet une maîtrise des terrains par la collectivité mais ne régit pas la gestion, il n'est donc pas possible ici de donner des conseils en gestion écologique, le PLU indique qu'il faut planter des essences locales.
La préservation des unités paysagères et le traitement de leurs limites				
Maintenir une bonne lisibilité du territoire, en évitant le mitage et en veillant à la cohérence des nouveaux aménagements.	- Protéger les bois en les identifiant comme espaces boisés classés. - Protéger les éléments remarquables du paysage du site	Classement en EBC et EPP, des espaces boisés et classement des alignements en « alignement protégé ».	Impact positif	le PLU indique qu'il faut planter des essences locales. L'aménagement de la ZAC prévoit la création d'un parc urbain d'au minimum

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
Maintenir l'aspect vert de la commune	urbanisé en espaces paysagers protégés au titre de l'article L123 -1 7° du code de l'urbanisme.	L'ouverture à l'urbanisation partielle se fait sur la pièce du jeu, espace agricole partiellement enclavé et en continuité avec l'urbain L'extension de la zone d'activité se fait également dans la continuité de la zone actuelle		1,5 ha
Améliorer la zone de contact front bâti – zone agricole et front bâti – milieu naturel		Traitement des limites séparatives par une haie d'essences locales pour les zones U	Impact positif	Pas de traduction réglementaire possible pour le traitement écologique
Préserver la lisière boisée	- Classer en espace naturel préservé les grandes entités naturelles de Guignes : le bois de Vitry et sa lisière, la vallée des rus d'Avon et du Préfolle, le bois de Vernouillet...	Le classement en zone Na de la plupart des lisières. La zone de protection des espaces boisés de plus de 100ha est clairement indiquée. Le classement en zone Uc de la lisière urbanisée du bois de Vitry avec un règlement particulier (cette zone comme les autres zones U indique l'obligation d'utiliser des essences locales)	Impact positif	
Préserver les éléments du patrimoine local	- Repérer dans le PLU les éléments de patrimoine architectural, naturel, urbain et paysager à préserver et les protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.	Le PLU a classé les éléments bâtis patrimoniaux en « Bâtis protégés »	Impact positif	

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
L'amélioration de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de l'environnement sonore, de la gestion des déchets et des risques				
Réduire le bruit et les pollutions liés à la traversée du bourg par la RN 19	- Ce tracé est représenté sur les documents graphiques du PADD. - Inscrire dans le PLU le projet de déviation de la RN19.	Un tracé de principe a été désigné pour la déviation de la RN19	Effet positif sur le centre bourg Effet négatif sur les zones agricoles (diminution de la surface et morcellement)	Il n'a pas été défini de planning pour ce projet. Les zones de bruit correspondant à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 sont représentés sur le zonage
Réduire les pollutions liées aux chauffages urbains (isolation, énergie renouvelable)	- Privilégier la présence d'éléments haute qualité environnementale (HQE) dans les projets de construction publics et les opérations privées nouvelles (habitat et entreprise). - Encourager l'architecture économe en énergie dans le cadre des réhabilitations, des extensions et des constructions neuves, y compris dans les zones d'activités.	Les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont autorisés sous réserve de leurs intégrations dans le paysage naturel ou le paysage urbain	Impact positif	
Développer les transports en commun et les circulations douces	- Compléter le maillage viaire par de nouvelles voies hiérarchisées et raccordées au réseau existant, supports de déplacements tous modes dans les quartiers existants et lors de la conception des nouveaux quartiers. - Créer des traversées sécurisées de la rue de Troyes pour atténuer l'effet de coupure, relier les quartiers de la commune et limiter la vitesse de circulation sur la RD619. Requalifier cet axe majeur en intégrant le partage de la voie aux différents modes et particulièrement pour les modes doux.		Impact positif	Des emplacements réservés ont été retenus sur le zonage pour améliorer le maillage

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
	- Permettre la création de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes, dans les quartiers à créer et maintenir les sentes dans le tissu urbain déjà constitué. - Rendre confortable et directement accessible à pied les arrêts de bus. Poursuivre le développement de ce transport collectif...			
Poursuivre et évaluer la collecte sélective	- Gérer l'évolution des nuisances pour maintenir la qualité environnementale.		Impact positif	
Veiller à améliorer la qualité de l'eau potable et à protéger cette ressource notamment contre les pesticides et la surconsommation	- Gérer l'évolution des nuisances pour maintenir la qualité environnementale. - Identifier dans un zonage spécifique, les zones humides.	- Raccordement des nouvelles constructions au réseau	Impact positif	Création d'un périmètre de protection à réaliser
Protéger les captages d'eau potable	- Pas de mention	- Pas de mention	Impact négatif, l'aménagement de la pièce du Jeu devra veiller à ne pas impacter le captage	Pas d'impact du PLU sur captage de Verneuil l'étang car la zone est en N
Achever le programme d'assainissement	- Gérer l'évolution des nuisances pour maintenir la qualité environnementale.		Impact positif	Des tranches de travaux ont été définies pour poursuivre l'amélioration du réseau
surveiller la stabilité du sol à proximité de l'ancienne carrière en cas d'aménagement	- Envisager une démarche d'évaluation environnementale pour tout projet public d'aménagement ou d'équipement.		Impact positif	L'ancienne carrière est un zone A, non destinée à la construction

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
limiter les risques d'inondation lors de fortes pluies -limiter les surfaces imperméabilisées -créer et entretenir les bassins de rétention nécessaires	- Architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)	Le règlement préconise la récupération de l'eau de pluie	Impact positif sur l'existant Impact négatif par rapport à l'urbanisation de la ZAC, mais les orientations d'aménagement prévues pour cette dernière (HQE, cuve de récupération d'eau pluviale, bassin de rétention...) limiteront cet impact.	Le règlement ne prévoit pas la rétention et l'infiltration d'eau à la parcelle
La réduction des impacts sur l'environnement des activités des services communaux				
Promouvoir les énergies renouvelables sur les constructions et aménagements communaux nouveaux ou en rénovation.	Architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)	Les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont autorisés sous réserve de leurs intégrations dans l'environnement naturel ou le paysage urbain	Impact positif	
Gérer de façon économe la ressource en eau sur les constructions et aménagements communaux nouveaux ou en rénovation.	Architecture intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale : implantation de la construction et des végétaux pour limiter les consommations d'énergie, choix de matériaux de construction renouvelables, récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies gratuites et renouvelable (énergie solaire)	Le règlement préconise la récupération de l'eau de pluie	Impact positif	

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effet prévisible sur l'environnement	Commentaires
	tes et renouvelable (énergie solaire).			
Rénover ou créer de nouveaux bâtiments communaux (vétusté pour combler le manque de structure d'accueil pour les scolaires, les associations, la culture...)		Un emplacement réservé a été défini sur le zonage pour l'école	Impact positif (pour les écoliers) Impact négatif sur la consommation d'espace	Il existe un projet de relocalisation de la salle des fêtes
Améliorer la qualité paysagère et environnementale des bâtiments et espaces publics	- Envisager une démarche d'évaluation environnementale pour tout projet public d'aménagement ou d'équipement.	Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant (matériaux renouvelables, économie de la ressource eau...)	Impact positif	

3. Évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Nous avons pu constater dans le chapitre 0 que le PADD était compatible avec les finalités du MEDAD.

Cependant, le développement de l'urbanisation et des zones d'activités notamment l'ouverture à l'urbanisation de la Pièce du Jeu (13 ha) représente un développement important pour Guignes qui aura une incidence sur l'environnement en matière de consommation de matières premières, d'eau, d'énergie, d'imperméabilisation, de circulation...

L'enjeu environnemental est donc important sur cette zone, l'urbanisation de cette zone, afin de limiter les impacts, devra se faire de façon durable. La commune devra encourager la mise en place de bâtiments de Haute Qualité Environnementale et prévoir au niveau du règlement des mesures en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables, de gestion des eaux pluviales. Le développement de cette zone ne devra pas se faire sans le développement économique de la commune permettant d'augmenter le nombre d'emploi et ainsi limiter les déplacements.

Cette extension urbaine est également l'occasion pour la commune de développer des équipements publics (école, CLSH, parc urbain) et de résoudre les dysfonctionnements révélés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement notamment le réseau des circulations douces.

L'incidence sur l'environnement des orientations du PADD va donc être évaluée positivement et négativement selon les chapitres **Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâti ; Patrimoine et paysage ; Energie ; Eau ; Air ; Bruit ; Risques ; Déchets**. Dans cette évaluation seront donnés des mesures compensatoires et des indicateurs afin de pouvoir suivre l'évolution des orientations dans le temps.

3.1 Incidence sur la biodiversité, les espaces naturels, les espaces non bâti

- Orientations du PLU interférant avec la biodiversité

A travers son PLU notamment son PADD, Guignes s'engage à :

- créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants
- ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local
- favoriser le développement de l'activité dans les secteurs prévus au schéma directeur
- prévoir dans le PLU des réserves pour équipement public en adéquation avec les besoins recensés pour satisfaire la population actuelle et à venir
- permettre le développement des zones d'activités existantes et prévues au Schéma Directeur local pour accueillir de nouvelles activités
- compléter le maillage viaire par de nouvelles voies hiérarchisées et raccordées au réseau existant, supports de déplacements tous modes dans les quartiers existants et lors de la conception des nouveaux quartiers
- désenclaver les secteurs isolés, comme les Sablons par exemple, par la création de liaisons nouvelles.

- Incidences négatives sur la biodiversité

La pièce du jeu n'est pas un espace remarquable sur le territoire en terme de biodiversité (espace agricole géré en grande culture céréalière), cependant sa fonctionnalité écologique est importante :

- dans le cycle de l'eau pour la réinfiltration (cet espace sera en partie imperméabilisé suite à son urbanisation),
- en tant qu'espace naturel faiblement polluant pour l'atmosphère,

De plus, l'urbanisation aura également des effets directs et indirects (écrasement de la faune du à une circulation accrue, destruction d'habitat par surfréquentation des bois...)

- Incidences positives sur la biodiversité

Le PADD préconise une valorisation des sites patrimoniaux et une préservation des espaces verts, cette préconisation a un impact positif sur la qualité de la trame verte du territoire en conservant son maillage.

De plus, la limitation de l'étalement urbain permet de conserver la biodiversité existante, et les fonctionnalités écologiques du territoire.

Le maintien de la liaison Nord/Sud est également un élément important du maintien de la biodiversité.

Enfin, l'évaluation environnementale au préalable de l'aménagement d'espaces publics ou d'équipements permettra d'effectuer des mesures compensatoires adéquates.

- Les mesures d'atténuations des risques

La protection de certains espaces naturels remarquables d'intérêt moyen ou faible, en sus des protections imposées sur les espaces de forte valeur environnementale est prévue (EPP, EBC).

La réalisation d'un parc urbain au niveau de la Pièce du Jeu permettra de conserver la biodiversité existante et de maintenir un lien biologique sur le territoire.

Une évaluation environnementale précise et contrôlée des impacts du projet sera réalisée en terme de consommation d'espaces, disparition d'espèces faunistiques et floristiques, on notera les effets de coupure sur les corridors écologiques, les effets d'une fréquentation humaine accrue sur les espaces à proximité, les conséquences des nouvelles zones imperméabilisées...

Une gestion écologique des espaces permettant de maintenir et d'améliorer la biodiversité et de pérenniser la fonctionnalité et la qualité des corridors biologiques

- Les indicateurs

Evolution des surfaces (parc, EPP, EBC, bois)

Le nombre et la surface d'espaces gérés écologiquement

Linéaires de circulation douce intégrant des arbres et permettant de créer des liaisons vertes sur le territoire.

Linéaires de corridors biologiques

3.2 Incidence sur le patrimoine et le paysage

- Orientations du PLU interférant avec le patrimoine et le paysage

La densification de la ville par tous les aménagements qu'ils soient publics ou privés

L'urbanisation de la pièce du Jeu

- Incidences négatives sur le patrimoine et le paysage

Pas d'incidence négative identifiée si les nouvelles constructions respectent le règlement du PLU et si les EPP sont bien préservés

- Incidences positives sur le patrimoine et le paysage

Les orientations du PLU permettent la valorisation et la protection de sites paysagers ou patrimoniaux non classés.

La réalisation d'un parc urbain a un impact positif fort sur le territoire puisqu'il n'existe pas d'aménagement de ce type sur le territoire

La qualification des voies desservant la Z.A.C., notamment la rue du Bois Boulay qui sera une limite de l'urbanisation.

- Les mesures d'atténuations des risques

La protection de certains espaces naturels remarquables d'intérêt moyen ou faible, en sus des protections imposées sur les espaces de forte valeur environnementale est prévue (EPP, EBC).

La réalisation d'un parc urbain au niveau de la Pièce du Jeu permettra de conserver la biodiversité existante et de maintenir un lien biologique sur le territoire.

- Les indicateurs

Évolution des surfaces

Degré de satisfaction mais la beauté d'un paysage ou d'un patrimoine est subjective pour tout le monde.

3.3 Incidence sur l'énergie

- Orientations du PLU interférant avec l'énergie

Il n'y a pas d'orientations interférant avec l'énergie

- Incidences négatives sur l'énergie

Pas d'incidences négatives identifiées, la création de logements supplémentaires sur la pièce du Jeu va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la création et pour le fonctionnement de ses quartiers.

- Incidences positives sur l'énergie

L'incidence est positive en terme de réduction des pollutions (réduction des gaz à effet de serre, et autres polluants) puisque le PLU préconise le développement des éner-

gies renouvelables non polluantes en comparaison des énergies utilisées actuellement, d'encourager la création de bâtiments de Haute Qualité Environnementale, ce qui favorise les économies d'énergie grâce à une bonne conception, à une bonne isolation et à l'utilisation d'éclairages basse consommation...

La densification autour du centre bourg à proximité des arrêts de transports en commun, le développement de liaisons douces, d'une économie locale permettent également de limiter l'utilisation d'énergie dans le secteur des transports.

- Mesures d'atténuations des risques

Pas de mesures compensatoires à mettre en oeuvre

- Les indicateurs

m² de linéaires de circulations douces créées par an

Quantité d'énergie renouvelable produite

Nombre de pompe à chaleur installé

Nombre de bâtiment HQE

3.4 Incidence sur l'eau

- Orientations du PLU interférant avec l'eau

L'urbanisation de la pièce du Jeu va augmenter les surfaces imperméabilisées, la consommation en eau potable et les rejets en eaux usées.

- Incidences négatives sur l'eau

L'intensification urbaine va créer de nombreux besoins en eau potable, et des quantités importantes de rejets d'eaux usées qu'il faudra prévoir en terme de réseaux et de stations d'épurations

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation de la pièce du jeu devra être compensée par une réinfiltration à la parcelle de l'eau pluviale, la mise en place de système de récupération d'eau, et la mise en place de bassin de rétention adaptée.

- Incidences positives sur l'eau

Les orientations du PLU ont une incidence positive sur la préservation de la ressource (par le développement de techniques alternatives à l'utilisation d'eau potable par exemple pour l'arrosage), sur la qualité des eaux par l'amélioration du fonctionnement de l'assainissement (nouvelle station d'épuration, réduction des rejets directs dans les ruis))

- Les mesures d'atténuation des risques

Application du programme d'assainissement et suivi régulier

Mise en place d'un périmètre de protection pour le captage

- Les indicateurs

Évolution des surfaces imperméabilisées

Qualité des eaux

3.5 Incidence sur la qualité de l'air

- Orientations du PLU interférant avec la qualité de l'air

A travers son PLU notamment son PADD, Guignes s'engage à :

Organiser la densification des zones urbaines existantes au plus près de la centralité :

- Créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants : Fixer des règles qui permettent le développement d'un tissu urbain en continuité des constructions originelles (implantation au ras de l'alignement, bande constructible préservant les fonds de jardin en coeur d'îlot...)
- permettre la restructuration et la densification du centre bourg tout en préservant les espaces végétalisés remarquables et la création d'un maillage viaire cohérent (orientations d'aménagement)

Ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local.

Un développement des activités et emplois

- Incidences négatives sur la qualité de l'air

L'augmentation de population et d'activités économique peut conduire à des ralentissements voire des bouchons ayant une incidence sur la qualité de l'air. De même que la construction de nouveaux logements aura une incidence sur la consommation d'énergie d'où une pollution locale accrue due au chauffage.

- Incidences positives sur la qualité de l'air

Les orientations du PLU favorisent les modes de déplacements ayant le moins d'impacts sur l'environnement (doux ou en commun).

La densification des logements aux abords de la RD619 permet de limiter les déplacements en voiture sur le territoire, tout comme la répartition des équipements et des activités. Ce qui permet de limiter fortement les émissions de CO2 et de polluants.

Les mesures d'atténuation des risques

Encourager les transports propres

- Les indicateurs

Nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes

Données Airparif

3.6 Incidence sur le bruit

- Orientations du PLU interférant avec l'environnement sonore

A travers son PLU notamment son PADD, Guignes s'engage à :

- Créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants
- **Ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation** en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local.
- Favoriser le développement de l'activité dans les secteurs prévus au schéma directeur.

- Incidences négatives sur le bruit

L'urbanisation de la pièce du Jeu et le développement économique engendreront des nuisances sonores supplémentaires sur le territoire

- Incidences positives sur le bruit

La création de liaisons douces et le développement des transports en commun permettent de limiter les nuisances automobiles.

La limitation de la vitesse sur la RD619, la requalification de cet axe voire son déplacement permettront de réduire une partie importante des nuisances.

Les mesures d'atténuations des risques

Intégrer dans les nouvelles constructions des normes sur le bruit

Etablir une carte du bruit

- Les indicateurs

Mesure (bruitparif)

3.7 Incidence sur les risques

- Objectifs du PLU interférant avec les risques

Il n'y a pas d'orientations interférant avec les risques

- Incidences négatives sur les risques

Pas d'incidence négative identifiée

- Incidences positives sur les risques

Pas d'incidence positive identifiée

- Les mesures d'atténuations des risques

Pas de mesures compensatoires à mettre en oeuvre

- Les indicateurs

Nombre d'installation classée

3.8 Incidence sur les déchets

- Orientations du PLU interférant avec la gestion des déchets

A travers son PLU notamment son PADD, Guignes s'engage à :

- Créer une zone urbaine dense à l'échelle d'un centre-ville de 4 000 habitants : Fixer des règles qui permettent le développement d'un tissu urbain en continuité des constructions originelles (implantation au ras de l'alignement, bande constructible préservant les fonds de jardin en cœur d'îlot...)
- **Ouvrir la Pièce du Jeu à l'urbanisation** en continuité des espaces déjà urbanisés, dans les limites prévues par le schéma directeur local.
- Favoriser le développement de l'activité dans les secteurs prévus au schéma directeur.

Incidences positives sur les déchets

Néant

- Incidences négatives sur les déchets

L'augmentation de la population conduit à une augmentation de déchets importants, qui devra être prise en compte dans l'étude d'impact de la ZAC de la pièce du Jeu et dans l'aménagement général de la zone urbaine et de la zone d'activité

Il faut que la commune veille au bon emplacement des points d'apports volontaires et à une collecte sélective efficace.

Les mesures d'atténuations des risques

Encouragement au tri

Suivi de la collecte

Encourager la récupération de déchets (par exemple, réutilisation de matériaux de construction lors des opérations de rénovation ou reconstruction)

Limiter la production de déchets à la source

Prévoir des espaces identifiés pour la gestion des déchets dans les parcelles privées ou publiques

- Les indicateurs

Quantité de déchets

Quantité de déchets valorisés

Présence d'espace pour la gestion des déchets ou un accès facile à cet espace

3.9 Bilan des risques et des incidences positives

Globalement le PADD de la commune de Guignes présente d'avantage de points positifs en faveur de l'environnement que de risques sur les chapitres **Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâti ; Patrimoine et paysage ; Energie ; Eau ; Air ; Bruit ; Risques ; Déchets**. Cependant, pour que ce bilan positif le reste, il conviendra de suivre les mesures d'atténuations décrites dans les chapitres précédents notamment en terme d'assainissement et de protection de la ressource (eau potable) et de faire un suivi des indicateurs.

La commune à travers le PADD souhaite encourager les bâtiments HQE, ces souhaits devront être suivi en particulier lors de l'urbanisation de la pièce du jeu.

Un descriptif de la démarche HQE est annexé à ce document car la démarche HQE n'est pas une garantie de diminution de l'impact environnemental.

4. Conclusion finale

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors de l'état initial, la mise en œuvre du PLU aura donc un impact à priori positif sur l'environnement.

Tout en ouvrant à l'urbanisation la pièce du jeu, la commune a fait le choix d'une urbanisation progressive avec un phasage de l'urbanisation de la pièce du jeu. De plus, elle a limité l'impact sur les espaces et paysages naturels, en protégeant de nombreux éléments paysagers urbains.

La commune ne morcelle pas non plus de nouveau territoire agricole puisque la pièce du jeu est partiellement entourée d'habitation, cet-espace est une continuité logique de l'évolution urbaine communale.

Le site de la Pièce du Jeu correspond à 2 propriétaires et un exploitant, pour environ 12 ha cultivés. La suppression de cette surface agricole ne mettra ni en péril l'agriculture à l'échelle départementale ni à l'échelle de l'agriculteur (DDAF, 2008), mais elle renforce l'aspect urbain du territoire communal et atténue le rôle de l'agriculture.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront de réorganiser la commune avec un réseau viaire plus adapté, des quartiers mieux intégrés, une meilleure organisation du centre-bourg tout en appliquant des principes de ville compacte.

Les travaux d'agrandissement de la station d'épuration et de dimensionnement du réseau permettront à la commune d'augmenter progressivement sa population sans avoir d'incidence négative sur l'environnement. Cependant, un suivi régulier devra être effectué.

De plus, les principes de haute qualité environnementale énoncés dans le PADD permettront, dans le cadre de leur application, de diminuer les effets négatifs sur les ressources (eau, énergie), sur la qualité de l'air et donc indirectement sur les écosystèmes.

L'extension urbaine aura un effet direct limité étant donné la faible biodiversité présente sur la zone ; la création d'un espace vert de 1,5 ha minimum et géré de façon écologique permettra d'augmenter la biodiversité de cette parcelle. Aucune ZNIEFF ne sera impactée par le projet.

Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable.

L'urbanisation de la pièce du Jeu aura un impact négatif sur l'environnement pour limiter ses incidences, il conviendrait de prendre des mesures à faire respecter lors de l'urbanisation de cet espace :

- Phasage de l'aménagement afin de contrôler la démographie et ainsi avoir moins d'impact sur les équipements communaux
- Equipement public labellisé HQE au minimum
- Espace paysager géré de façon écologique (limiter les pesticides et les intrants, plantation d'essence locale, limiter la consommation d'eau potable...)
- Intégrer les liaisons douces et ouvrir la pièce sur le reste de la ville
- Laisser la possibilité aux particuliers d'installer des panneaux solaires
- Sensibiliser les particuliers à l'isolation du bâti
- Promouvoir la récupération d'eau pluviale et le compostage des déchets

L'étude d'impact élaborée pour la ZAC de la Pièce du Jeu devra déterminer les effets précis sur l'environnement (sur la biodiversité, le cycle de l'eau (imperméabilisation), sur la pollution de l'air (chauffage, circulation, transport), le bruit, la gestion de l'eau et des déchets...) de cette urbanisation et les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

Les aspects de gestion ne peuvent être formulés dans le PLU, cependant une écoresponsabilité de la commune dans ses achats et dans sa politique globale de gestion notamment des espaces verts devra être mise en place afin de lancer Guignes dans une dynamique complète de développement durable.

Annexe

La Haute Qualité Environnementale

« La qualité environnementale d'un bâtiment correspond aux caractéristiques du bâtiment, de ses équipements (en produits et services) et du reste de la parcelle de l'opération de construction ou d'adaptation du bâtiment qui lui confère l'aptitude à satisfaire les besoins de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et de création d'un environnement intérieur confortable et sain » (Association HQE, Définition des cibles de QE des bâtiments).

Le principe consiste à :

- **Réduire les impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur** : au niveau planétaire, au niveau régional, et au niveau local,
- **Réduire les impacts du bâtiment sur l'usager** : impacts sur le confort et la santé.

L'exigence environnementale d'un bâtiment correspond à la maîtrise des impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur, et à la création d'un environnement intérieur satisfaisant. Cette exigence se décompose en quatorze cibles organisées en deux domaines et en quatre familles.

Les cibles de maîtrise des impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur :

- **Les cibles d'écoconstruction**
 - Cible n°1 : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat,
 - Cible n°2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction,
 - Cible n°3 : Chantier à faibles nuisances.
- **Les cibles d'écogestion**
 - Cible n°4 : Gestion de l'énergie,
 - Cible n°5 : Gestion de l'eau,
 - Cible n°6 : Gestion des déchets d'activités,
 - Cible n°7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance

Les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant :**➤ Les cibles de confort**

- Cible n°8 : Confort hygrothermique,
- Cible n°9 : Confort acoustique,
- Cible n°10 : Confort visuel,
- Cible n°11 : Confort olfactif.

➤ Les cibles de santé

- Cible n°12 : Qualité sanitaire des espaces,
- Cible n°13 : Qualité sanitaire de l'air
- Cible n°14 : Qualité sanitaire de l'eau

La HQE est une clé d'entrée et une composante du Développement Durable du cadre bâti. Elle constitue une réponse à cette préoccupation, liée à l'analyse de la situation géographique, urbaine, fonctionnelle, sociale et économique du projet.

Cependant, on entend souvent parler de démarche HQE mais il ne s'agit nullement d'un label, mais d'une démarche volontaire de la part du maître d'oeuvre souhaitant réaliser une construction écologique. Il doit s'engager à s'inscrire dans la démarche de sept des 14 critères.

Par exemple : si l'une des cibles consiste à avoir recours à des matériaux à faible énergie grise (énergie nécessaire pour la fabrication de l'élément de construction). Le constructeur doit faire des efforts pour choisir les matériaux, mais il n'y a ni objectif chiffré, ni contrôle. Il ne faut donc pas confondre label et démarche HQE.

Pour aller vers une démarche plus cadrée et plus exigeante en matière énergétique, les labels HPE (Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiment Basse Consommation) entre autres, garantissent une faible consommation en énergie primaire.

- Département de SEINE ET MARNE -

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

GUIGNES

MODIFICATION n°3

Pièce n°2:

Rapport de présentation

Notice justificative

Vu pour être annexé à la délibération du : **16 novembre 2017**

Bureau d'étude : Agence **Karine Ruelland architecte-urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS

TABLE DES MATIÈRES

1- OBJET DE LA MODIFICATION.....	5
2- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	6
1. Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation.....	7
2. Pièce n°5 : Les pièces graphiques du règlement.....	9
3. Pièce n°6 : Règlement	15
3. COMPATIBILITE DU PLU	37

1- OBJET DE LA MODIFICATION

Le plan local d'urbanisme de la commune de Guignes a été approuvé le 18 décembre 2008, puis modifié une première fois en 2009 et une seconde fois en 2013.

Aujourd'hui pour permettre la mise en œuvre de certains projets, de nouvelles modifications du document d'urbanisme sont apparues nécessaires ; la nature de ces modifications entre dans le champ de la procédure de modification conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l.....le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située en entrée ouest de la commune pour permettre l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire ; une partie du site est déjà en partie occupé par des gens du voyage. Elle porte également sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUX et sa transformation en zone urbaine UX. En effet, ce site situé dans la zone d'activités en entrée de ville fait l'objet d'une demande d'extension du magasin « Carrefour » et, de plus, une partie de la zone doit accueillir la future gendarmerie. Ces extensions urbaines sont compatibles avec le SDRIF de 2013 (*cf.3- du présent rapport*).

La procédure de modification s'impose dès lors que les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations stratégiques définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais qu'elles nécessitent d'être soumises à enquête publique.

Depuis l'approbation du PLU en 2008, la législation impactant les PLU a considérablement évolué : les lois Grenelle I et II et la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) sont entrées en vigueur et la révision du Schéma Directeur Régional (SDRIF) et celle du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) ont été approuvées. De plus, le Schéma Régional des continuités écologiques (SRCE) a également été finalisé et doit être pris en compte dans le PLU.

Par ailleurs, le Schéma Directeur Yerres-Bréon est aujourd'hui caduque. Toute référence à ce document dans le règlement est supprimée dans le cadre de la présente modification.

De plus, avec l'entrée en vigueur des décrets de la loi ALUR au 1^{er} janvier 2016 toute la numérotation des articles du code de l'urbanisme relatifs au PLU a été modifiée. Toutefois, le corpus du règlement du PLU conservera les articles du code de l'urbanisme en vigueur avant l'application de ces décrets, c'est-à-dire au 31 décembre 2015.

Aussi, la présente modification du PLU s'attache à reprendre, tant sur le fond que sur la forme, le dossier du PLU dans le respect de la procédure engagée. Des adaptations et précisions ont été également réalisées, notamment dans le lexique du règlement, pour une meilleure compréhension des définitions.

2- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification n° 3 sont les suivantes :

- Pièce n° 1 : Pièces administratives
- Pièce n° 2 : Le présent rapport de présentation
- Pièce n° 4 : Les OA (OAP)
- Pièce n° 5 : Documents graphiques du règlement
 - Pièce n° 5.1 : Plan de la commune - 1/5000^{ème}
 - Pièce n° 5.2 : Plan du bourg - 1/2000^{ème}
- Pièce n° 6 : Le règlement

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Guignes approuvé en décembre 2008 et modifié en 2009 et 2010, comprend six orientations d'aménagement (OA), devenues, depuis la loi Grenelle 2 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues au titre des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme. La transformation de la dénomination des OA en OAP n'engendrent aucun changement de nature des OAP existantes dans le PLU avant la présente modification.

La présente modification prévoit une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire sur le secteur à ouvrir à l'urbanisation pour encadrer l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage communautaire en entrée de ville ouest de la commune : OAP n°7.

L'OAP n°7 vise à ce que le traitement des franges de l'aire d'accueil des gens du voyage soit particulièrement bien paysagers et arborées veillant ainsi à son insertion dans le site et le paysage d'entrée de ville.

CARTE DES LOCALISATION DES OAP DU PLU
SOURCE: AGENCE K R



2. PIÈCE N° 5 : LES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Quatre types de modifications ont été apportées aux documents graphiques du PLU :

Concernant les plans 5.1 - Plan d'ensemble et 5.2 - Plan du bourg :

- Les articles figurant dans la légende conformément au nouveau code de l'urbanisme issu de la loi ALUR

Concernant le plan 5.2 - Plan du bourg :

- Des modifications de zonage ;
- La suppression de l'emplacement réservé n° 2 ;
- L'ajout de protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les murs traditionnels et le bâti attenant à ces murs de clôtures présentant un intérêt paysager et patrimonial.

1. Création d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire

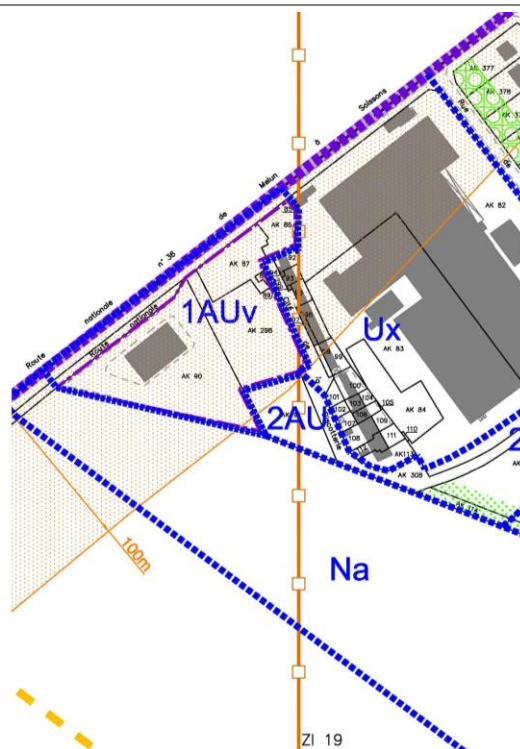
État actuel

Dans le PLU précédent, la zone en entrée ouest depuis la RN36 était classée en 2AU, soit inconstructible. Le site, déjà occupé en partie par une communauté des gens du voyage, a été choisi par l'intercommunalité pour aménager une aire d'accueil des gens du voyage.

Modifications apportées

La zone 2AU est donc partiellement classée dorénavant en zone 1AUv. Cette zone 1AUv fait de plus l'objet de l'OAP n°7 (cf Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation), repérée sur le document graphique pièce 5.2 - Plan du bourg .

| Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.



2. Extension de la zone d'activités en entrée de ville est

État actuel

Dans le PLU de Guignes approuvé en 2008, l'extension de la zone UX a déjà été anticipée en classant les parcelles à proximité directe en zone 1AUx. Depuis la première modification du PLU en 2009, une orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP n°5 - *Extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes*, couvre l'ensemble du périmètre afin d'encadrer l'aménagement global de ce secteur.

Aujourd'hui, le projet d'extension du magasin « Carrefour » réalisé en zone UX étant envisagé ainsi que la construction sur une partie du site de la future gendarmerie, la présente modification du PLU classe la zone à urbaniser 1AUx en zone urbaine UX.

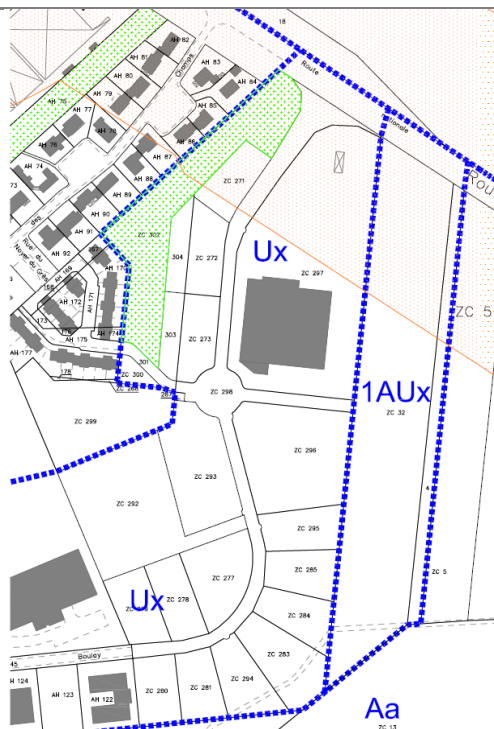
Modifications apportées

La zone UX est à présent étendue à l'est pour permettre la poursuite du développement des activités économiques sur l'ancienne zone 1AUx et l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UX fait l'objet de l'OAP n°5 (cf Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier de PLU).

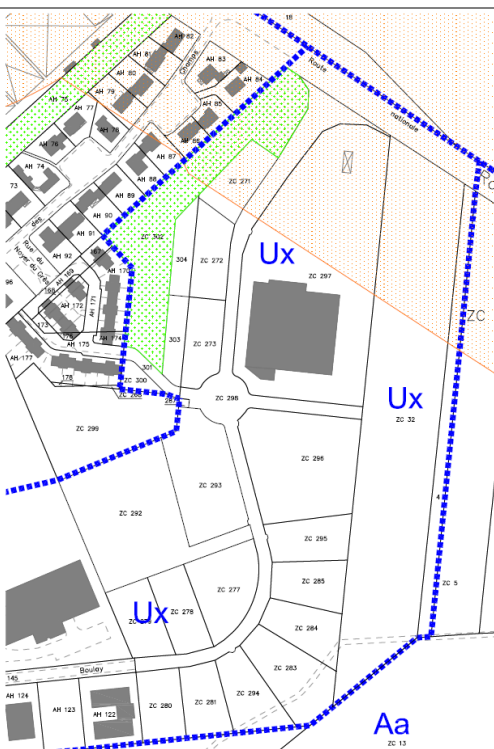
| Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

MODIFICATION DE ZONE 1AUx EN ZONE UX

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU AVANT MODIFICATION



DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFICATION N° 3 DU PLU

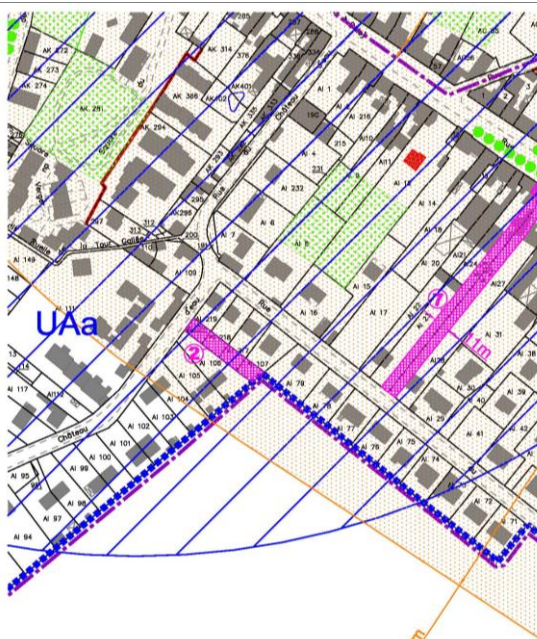


3. Suppression d'un emplacement réservé

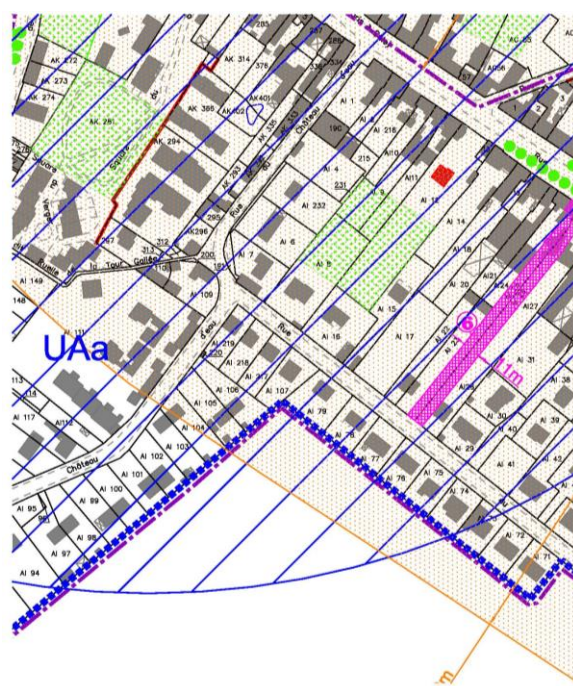
L'emplacement réservé n° 2 a pour vocation de relier la ZAC de la Pièce du Jeu à la rue du Château d'Eau. Néanmoins, son emplacement, mal positionné, est incompatible avec l'implantation d'un transformateur sur ce secteur. Par ailleurs, le projet de la ZAC de la Pièce du Jeu prévoit la possibilité d'un raccordement futur avec la rue du Château d'Eau dans le cadre de mutations foncières ultérieures. Aussi, l'emplacement réservé n° 2 n'a plus lieu d'être.

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n° 2

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU AVANT MODIFICATION



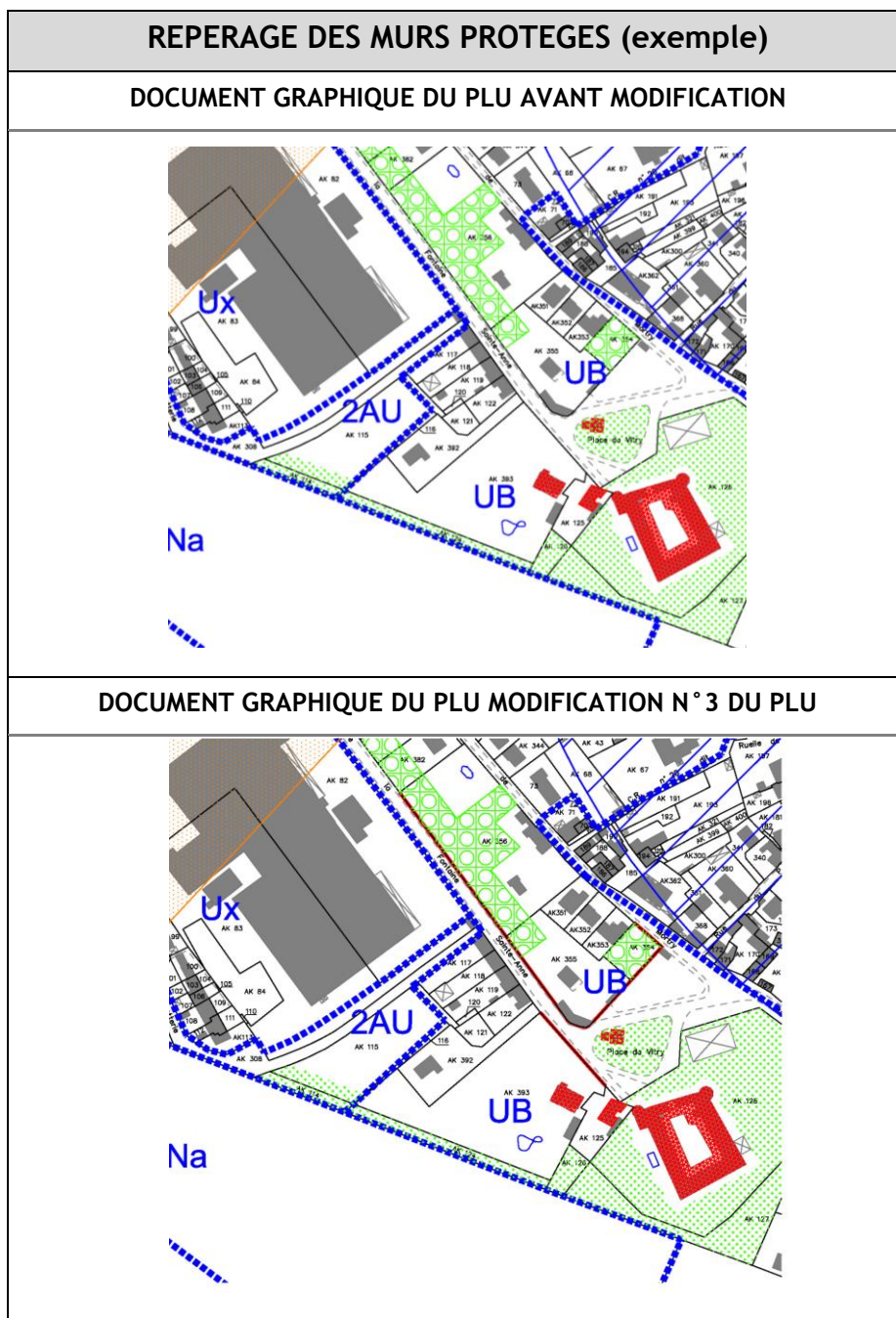
DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFICATION N° 3 DU PLU



4. Protection des murs de clôture

Le PLU de Guignes de 2008 protège les bâtiments remarquables repérés dans les documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. En revanche, si le règlement du PLU de 2008 précise bien pour les clôtures à l'article 11 que « *Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.* », ceux-ci n'étaient pas repérés sur les documents graphiques.

Aussi, afin d'introduire une meilleure protection de ces murs, ils sont dorénavant repérés sur les documents graphiques et leur protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est assurée par le règlement.



3. PIÈCE N° 6 : RÈGLEMENT

Le règlement reste sous le régime de l'ancien code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, c'est-à-dire avant la date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 2016, des décrets de la loi ALUR concernant le règlement du PLU. Néanmoins, avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle II et ALUR portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme, un grand nombre d'articles ont été remaniés sur la forme (changement de numérotation) et sur le fond.

Aussi, les dispositions générales, Titre I du règlement du PLU, sont modifiées conformément aux nouvelles dispositions législatives et par voie de conséquence, le corps de règles de l'ensemble des zones est également modifié. Cela porte notamment sur:

- le remplacement de la SHON (surface hors œuvre nette) en SDP (surface de plancher) ;
- la suppression des différentes sections dans le règlement ;
- la suppression des articles 5 (*superficie minimale des terrains*) et 14 (*coefficient d'occupation des sols*) à l'exception pour ce dernier de la surface de plancher dans la ZAC de la pièce du Jeu, zone 1AU ;
- l'ajout des articles 15 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*) et 16 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*) ;

L'article 3 des dispositions générales relatif à la division du territoire en zones est modifié afin de coïncider avec les nouvelles zones créées ou supprimées dans le cadre de la présente modification (zone 1AUv, suppression de la zone 1AUx).

La modification corrige des irrégularités du PLU précédent : les articles 6 et 7 des zones 2AU et 2AUx sont désormais règlementés dans le PLU, comme cela doit être fait obligatoirement, même dans les zones non ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, le règlement est modifié sur la forme pour davantage de rigueur et une meilleure compréhension :

- La modification du texte en préambule de chaque zone ;
- La modification de la rédaction des articles 4 et 11 de certaines zones.

Enfin, les règles portant sur la nouvelle zone 1AUv sont créées afin d'encadrer la création de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Sont présentées ci-après les modifications générales et les modifications spécifiques apportées, zone par zone, article par article.

3.1 MODIFICATIONS GENERALES DU REGLEMENT

Pour toutes les zones, suppression des articles 5 et 14 (à l'exception de la zone 1AU) du règlement

La loi ALUR supprime le coefficient d'occupation des sols (article 14) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Pour ne pas créer de confusion, la structure du règlement initial est conservée, mais toutes les règles fixées aux articles 5 et 14 sont supprimées et remplacées par une phrase précisant que ces articles ont été abrogés par la loi ALUR, à l'exception pour l'article 14 de la zone 1AU relative à la ZAC de la Pièce du Jeu.

Par ailleurs, quand le PLU a été approuvé en 2008, la ZAC n'était pas encore approuvée ; la référence à la surface hors œuvre nette, ne pouvait donc pas être précisée dans le PLU.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

« (...) »

Article 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure,
- l'aménagement des constructions existantes

APRES

Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

« (...) »

Article 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

AVANT

Article 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

APRES

Article 1AU.14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM.

La surface de plancher maximale est fixée à 32 000 m² hors équipements publics.

Pour toutes les zones, modification des articles 4 et 11

Sans changer la nature de la règle, l'article 4 est remanié dans sa forme uniquement, afin de ne pas préciser le nom des concessionnaires des réseaux. Le PLU a vocation à durer dans le temps et ce malgré les modifications ou changements de concessionnaires et de leur dénomination.

Les zones UA, UB, UC et N sont concernées par cette modification de l'article 4. Concernant la zone agricole le paragraphe sur la desserte téléphonique, électrique et télédistribution es ajoutée car il ne figurait pas dans le PLU précédent.

En complément, la rédaction de l'article 11 est remaniée afin de faire disparaître toute précision sur le nom des concessionnaires des réseaux.

Les zones UA, UB, UC et 1AU sont concernées par cette modification de l'article 11.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Extrait)

« (...) »

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques [France Telecom ou E.D.F.](#) »

APRES

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Extrait)

« (...) »

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques [des concessionnaires des réseaux.](#)

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

« (...) »

En limite séparatives

« (...) »

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture ».

APRES

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

« (...) »

En limite séparatives

« (...) »

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture ».

Pour toutes les zones, ajout de l'article 15 et modification de l'article 11

La loi Grenelle II a introduit un nouvel article dans le règlement du PLU portant sur la prise en compte des performances énergétiques et environnementales dans les constructions, l'article 15.

Ces dispositions en faveur de la prise en compte de l'environnement dans les constructions figuraient déjà dans le PLU de Guignes de 2008 à l'article 11.

Aussi, les règles relatives à l'environnement et aux économies d'énergie définies initialement à l'article 11 sont supprimées et reportées à l'article 15, dédié à cet effet.

Les zones concernées sont les zones UA, UB, UC, UX et 1AU.

Les articles 11 et 15 du règlement sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

APRES

Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour toutes les zones, ajout de l'article 16

La loi Grenelle II a introduit un nouvel article dans le règlement du PLU relatif à la prise en compte des infrastructures et réseaux de communication numériques, l'article 16.

L'article 16 est règlementé dans les zones UA, UB, UC, UX et 1AU. Il impose le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de communication numérique sur le territoire afin de répondre aux besoins des habitants et de permettre le développement de pratiques vertueuses sur le plan écologique telles que le télétravail.

Cette obligation n'est pas imposée dans les zones agricoles et naturelles.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-dessous.

APRES

Article 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

3.2 MODIFICATIONS SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES

Modification des articles 6 et 11 des zones UA et UB

Le règlement du PLU de 2008 protège les éléments bâtis remarquables, tels que les bâtiments et les clôtures constituées de mur en pierre de pays à l'article 11. Dans le PLU de 2008, les bâtiments remarquables sont repérés sur les documents graphiques, en revanche les murs remarquables n'étaient pas repérés. Ils étaient quelques fois protégés dans certaines OAP.

Aussi, afin d'introduire une meilleure protection de ces murs, ils sont dorénavant repérés sur les documents graphiques du PLU et les articles 6 et 11 du règlement des zones UA et UB sont également modifiés pour tenir compte de ces protections.

La présente modification ajoute également le petit pavillon intégré au mur de clôture en entrée de ville ouest à l'angle de la rue du Pavillon et de la rue de Paris.

Les articles UA 6 et UA11, et UB 6 et UB11, du règlement sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

APRES

Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions s'implanteront en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques.

AVANT

Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air

APRES

Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air

Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions s'implanteront en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques.

AVANT

Article UA (UB)11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

.....

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

APRES

Article UA (UB) 11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

.....

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Zone UX, les articles du règlement modifiés

Trois modifications sont apportées au règlement de la zone UX :

Dans le caractère et la vocation de la zone, la référence au du Schéma Directeur Yerres Bréon concernant la zone d'activité économique en entrée ouest de la commune est remplacée par «*le pastillage*» du Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé en décembre 2013.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étant autorisées en zone UX, l'article 2 du règlement doit être complété pour mentionner la possibilité de créer des constructions destinées à l'habitation en lien avec cette destination.

La loi ALUR a modifié la règle de superficie de stationnement pour les bâtiments commerciaux, l'article L.111-19 du code de l'urbanisme précise que cette superficie ne peut excéder le plafond correspondant au trois quart de la surface de plancher ; antérieurement à la loi ALUR ce plafond était fixé à 1,5 la surface de plancher. L'article L.151-37 précise que ce plafond peut être augmenté à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Aussi l'article 12 de la zone UX est modifié pour tenir compte de la nouvelle législation.

Les articles du règlement de la zone UX sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-dessous.

AVANT

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation et de construction ;
- à l'entrée ouest, le site de l'ancienne Biscotterie, rue de la Fontaine Sainte-Anne ;
- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Situé entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et de la future station d'épuration, ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles ; le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes prévue au Schéma Directeur Yerres-Bréon.

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

APRES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation et de construction ;
- à l'entrée ouest, le site de l'ancienne Biscotterie, rue de la Fontaine Sainte-Anne ;
- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Situé entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et de la future station d'épuration, ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles ; le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes **inscrite sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvé en 2013.**

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, **tout en permettant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

AVANT

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

APRES

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises **et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

AVANT

Article UX.12 - STATIONNEMENT

.....

Constructions à usage de commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

.....

APRES

Article UX.12 - STATIONNEMENT

.....

Constructions à usage de commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales de plus de 1 000m² ne pourra pas excéder l'emprise de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

....

Zone 1AUx, les articles du règlement supprimés

La zone 1AUx étant supprimée, le règlement de cette zone n'a plus lieu d'être.

Zone 1AUv, les articles du règlement créés

Une partie de la zone 2AU du PLU de 2008 est désormais ouverte à l'urbanisation. Une zone 1AUv est créée à l'occasion de cette présente modification : elle est destinée à la création d'une aire d'accueil pour la communauté des gens du voyage.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone 1AUv, les règles du PLU visent à maintenir la non-urbanisation du site, son caractère ouvert en limite sud de la zone urbanisée du territoire de Guignes, tout en permettant l'accueil de la communauté des gens du voyage.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Il s'agit notamment d'interdire toute construction permanente sur le site : les constructions destinées à l'habitation ou au commerce sont notamment interdites. Cette liste laisse la place à l'installation d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

En termes de paysage urbain et de densité, il s'agit de garantir le maintien d'une part importante d'espaces libres et végétalisés.

Le PLU propose des règles souples, laissant l'ensemble des possibilités quant à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ([article 6](#)) et par rapport aux limites séparatives ([article 7](#)) : l'implantation à l'alignement ou en limites séparatives est autorisée et en cas de retrait celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.

La distance entre deux constructions n'est pas règlementée ([article 8](#)). En effet, ce secteur n'est pas destiné à accueillir une quelconque urbanisation. Il n'y a donc pas lieu de règlementer cet article.

L'emprise au sol est également non règlementée puisqu'aucune construction n'est autorisée sur la zone ([article 9](#)). Il n'y a donc pas lieu de règlementer cet article.

La hauteur maximale des constructions ([article 10](#)) n'est pas règlementée pour les mêmes raisons évoquées précédemment.

L'[article 13](#) ne fixe pas de règle ; il renvoie aux principes définis dans l'OAP n°7..

Les [articles 15 et 16](#) ne sont pas réglementés compte tenu de la vocation de la zone.

Modification des articles 6 et 7 des zones 2AU et 2AUx

Les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementé dans les PLU, même dans les zones non ouvertes à l'urbanisation, ce qui n'était pas le cas dans les zones 2AU et 2AUx du PLU précédent.

La présente modification du PLU corrige cette erreur.

Les autres articles restent inchangés et ne sont pas réglementés.

Les articles du règlement des zones 2AU et 2AUx sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Articles 2AU.3 à 2AU.13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Sans objet.

APRES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Articles 2AU.3 à 2AU.5

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait 1 mètres minimum des voies et emprises publiques

Article 2AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera de 1 mètre minimum.

Articles 2AU.8 à 2AU.13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

3.3 MODIFICATIONS DU LEXIQUE

Lexique, les définitions du règlement modifiées

1. *La définition de la « surface hors œuvre nette (SHON) » est remplacée par la définition de la surface de plancher.*

« SURFACE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

2. *La définition de la « superficie du terrain » est supprimée. En effet, l'article 5 « Superficie minimale des terrains » est supprimé par la loi ALUR. Aussi, cette définition n'a plus lieu d'être.*

3. COMPATIBILITE DU PLU

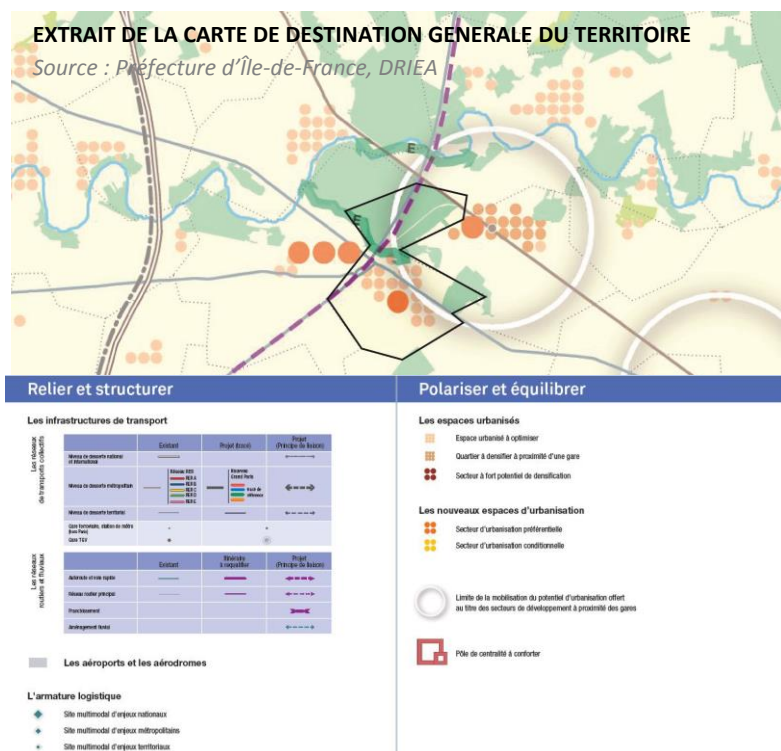
COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

Depuis l'approbation du PLU en 2008, la révision du schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée. Parmi ses objectifs généraux, le SDRIF vise notamment :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et le développement sous la forme de renouvellement urbain ;
- Un développement urbain maîtrisé et en lien avec la desserte et l'offre en équipement.

La carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvée en 2013, met en évidence plusieurs éléments sur le territoire de Guignes :

- Les « *espaces urbanisés à optimiser* » devront permettre, à l'horizon 2030, une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Un « *secteur d'urbanisation préférentielle* » (pastille orange sur la carte de destination du SDRIF) dont le rôle est de permettre d'anticiper les extensions nécessaires aux objectifs de construction. Cette zone correspond à la ZAC de la Pièce du Jeu en cours de réalisation.
- La valorisation d'une continuité écologique en interface avec la commune de Yèbles ainsi que la préservation et la valorisation des espaces boisés et naturels au nord et au sud-est.



Par ailleurs, la partie est et nord-est de la commune est localisée dans un « *secteur de développement à proximité des gares* » : il s'agit d'un rayon de 2 km autour de la gare de Verneuil l'Etang. A l'intérieur de ce rayon, une extension de l'urbanisation de l'ordre de **5% de la superficie de l'espace urbanisé** communal est possible à l'horizon 2030. Le SDRIF précise que cette extension doit se réaliser en continuité de l'espace urbanisé existant.

Le SDRIF indique que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé. Pour ce faire, le SDRIF prévoit plusieurs actions :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- Renforcer les centres de villes existants et leur armature ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles.

Le PADD du PLU de Guignes approuvé en 2008 prévoit de :

- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en assurant leur préservation et leur protection et mise en valeur ;
- Maitriser l'étalement urbain, en organisant l'extension urbaine dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC de la Pièce du Jeu, en continuité du tissu urbanisé ;
- Encourager le renouvellement urbain et la densification des zones urbanisées au travers du règlement et de six orientations d'aménagement, devenues orientations d'aménagement et de programmation depuis la loi Grenelle II.

CARTE DU PADD DU PLU DE GUIGNES

Il prévoit également l'extension de l'urbanisation à court ou long termes à vocation d'activités économiques, aux extrémités du territoire aggloméré, notamment à l'ouest en lien avec le projet de zone d'activités intercommunale Guignes Yèbles, prévu sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvé en 2013.



Les dernières données disponibles de l'INSEE montrent que la commune a vu sa population augmenter de 3 116 habitants en 2008 à 3 358 habitants en 2013, soit une augmentation d'environ 10% tandis que le parc de logements a augmenté de 169 unités (1 243 en 2008, 1 412 en 2013)¹. La réalisation de la ZAC de la Pièce du Jeu s'est accompagnée d'un accroissement significatif de la population et du nombre de logements de la ville, en continuité des objectifs de densification du SDRIF.

Selon l'IAU-IDF, la superficie des espaces urbanisés (ou « *construits artificialisés* » au sens de l'IAU) était de 109 hectares en 2012. Une extension de la superficie des espaces urbanisés de 5% signifie que Guignes dispose d'un **potentiel d'extension des espaces urbanisés de 5,5 hectares** environ à l'horizon 2030.

La présente modification du PLU prévoit l'urbanisation, sous forme d'OAP, de la zone 1AUv d'une superficie d'environ 1 hectare ainsi que de la zone UX (OAP n°5 dans le PLU en vigueur) d'une superficie d'environ 2 hectares. Au total, ce sont **3 hectares qui seront urbanisés** dans le cadre de la modification du PLU.

Ainsi la modification n° 3 du PLU est bien compatible avec les orientations du SDRIF.

¹ Sources : INSEE RP2013. Disponible en ligne sur <http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codegeo=com-77222>

COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il s'agit d'un document de planification fondamental dans l'élaboration des politiques d'aménagement et de transport en Ile-de-France avec lequel le PLU doit être compatible. Les défis du PDUIF, approuvé en 2000, et révisé récemment en juin 2014, portent sur :

- *Une ville plus favorable aux modes alternatifs et à la voiture ;*
- *Les transports collectifs ;*
- *Les modes actifs ;*
- *Les modes individuels motorisés ;*
- *L'accessibilité PMR ;*
- *Les livraisons et transport de marchandises ;*
- *La gouvernance ;*
- *Les changements de comportements de mobilité ;*

La modification n° 3 du PLU est compatible avec les orientations du PDUIF. Ainsi, les normes de stationnement édictées à l'article 12 du règlement ont été modifiées dans le cadre de la présente modification pour tenir compte du PDUIF qui fixe des normes en matière de stationnement automobile et vélo, et des exigences des articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

En matière de stationnement automobile, les règles imposées par le PDUIF portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ; concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, il ne définit pas de règles.

En matière d'habitat, le PDUIF précise que « La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune ² ».

Calcul pour Guignes : (à partir des données INSEE de 2013) : Nombre de ménages : 1 172 Ménages ayant au moins 1 voiture : 545 Ménages ayant 2 voitures ou plus : $647 \times 2 = 1\,294$ Soit : 1 839 voitures, et 1,57 voiture par ménage. Norme plancher à appliquer $1,57 \times 1,5 = 2,35$.

La valeur plancher ne pourra excéder 2,35 places par logement.

Aussi, la présente modification ne change pas les **règles du PLU en vigueur qui respectent les prescriptions du PDUIF et sont plus contraignantes que celui-ci.**

En ce qui concerne le **stationnement vélo**, le PDUIF fixe des règles pour l'habitat collectif. Compte tenu de la sous-représentation de l'habitat collectif sur le territoire (5% des espaces construits artificialisés en 2012 contre 54% pour l'habitat individuel³) et des règles édictées dans le PLU, la présente modification ne modifie pas les règles existantes dans le PLU en vigueur.

En matière d'artisanat et commerce, le PLU de Guignes est plus contraignant que les normes fixées par le PDUIF. Les règles ne sont pas modifiées.

En matière de bureaux, Guignes est répertoriée en tant que « commune rurale » sur la carte des normes quantitatives liées aux bureaux dans le PDUIF⁴. Dans ces bourgs, villages et hameaux, « *les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher* ». La présente modification ne change pas les règles édictées dans le PLU en vigueur, déjà contraignantes en matière de stationnement automobile pour les bureaux.

² Sources : PDUIF approuvé – page 149 – Chapitre 3 « Les actions à mettre en œuvre »

³ Sources : IAU-Mode d'Occupation du Sol 2012

⁴ Sources : PDUIF – page 150 – Défi 5 « Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ».

En ce qui concerne le **stationnement vélo**, le PDUIF fixe un minimum de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement pour 100 m² de surface de plancher. **Le PLU reprend cette règle dans les zones où les bureaux sont autorisés.** Enfin, la présente modification ajoute les normes du PDUIF en matière de stationnement vélo pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « prise en compte ». La notion de prise en compte est une forme d'opposabilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée.

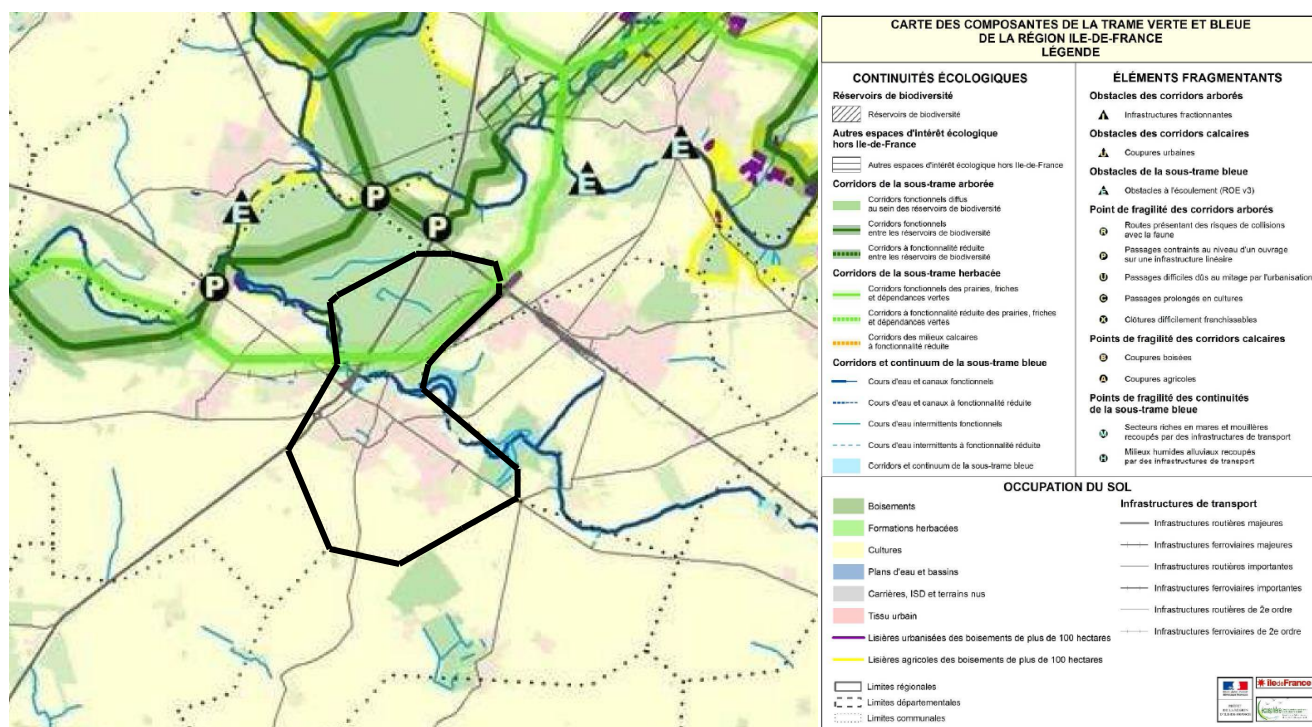
Approuvé par la région le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région le 21 octobre 2013, le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE Île-de-France du 21 octobre 2013



Sur la commune, le SRCE met en évidence des cours d'eau et canaux fonctionnels ainsi que des cours d'eau intermittents fonctionnels, constituant les éléments de la sous-trame bleue. La sous-trame herbacée, quant à elle, présente un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes traversant la commune d'est en ouest en passant par Yèbles à l'ouest et Chaumes-en-Brie à l'est. Ces éléments étaient déjà mis en évidence et protégés dans le règlement du PLU en vigueur.

Ainsi, la modification n° 3 du PLU prend en compte avec les orientations du SRCE.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de GUIGNES Modification n°2

Département de Seine-et-Marne

Commune de

GUIGNES

MODIFICATION N°2

Pièce n° 2 : Rapport de présentation / Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

12 Septembre 2013



J. Barrachin
le Maire
BARRACHIN Jean

Décembre 2012

1/4

Envoyé en préfecture le 19/09/2013

Reçu en préfecture le 19/09/2013

Affiché le



NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

I – Présentation de la modification

La commune de Guignes est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2008 et modifié le 19 novembre 2009.

L'objectif de la présente modification (n°2) a pour but d'apporter quelques ajustements réglementaires à la zone 1AU, notamment à l'article 7 de cette zone relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En effet, cet article tel que rédigé aujourd'hui pose des soucis d'implantation des constructions sur certaines parcelles de configuration particulière (parcelles bordées par plusieurs voies par exemple) et s'avère peu adapté à l'implantation d'immeuble de logement collectifs. En particuliers, la zone AU correspondant à la ZAC de la pièce du Jeu est aujourd'hui en cours d'urbanisation. Le programme de la ZAC est mixte et prévoit du logement

individuel et collectif (dont quelques projets de logements sociaux) et des équipements publics.

La rédaction de l'article 7, adaptée à l'habitat individuel, pose certaines difficultés pour l'implantation des bâtiment collectifs du fait de la configuration de certaines parcelles de la ZAC, de l'obligation pour certains bâtiments BBC de respecter telle ou telle orientation pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie, et laisse peu de place à une architecture innovante.

De même, l'imposition d'un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres en cas de mur aveugle s'avère contraignante pour les terrains de faible largeur. Aussi, il est proposé de retirer cette notion de demi-hauteur et ne n'imposer qu'un retrait de 3 mètres en cas de mur aveugle.

II – champ d'application de la présente modification

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme respectent le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 12

Commune de GUIGNES Modification n°2

Décembre 2012

2/4

Envoyé en préfecture le 19/09/2013

Reçu en préfecture le 19/09/2013

Affiché le



juillet 2010 (dite GRENELLE 2) :

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

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance

III – Présentation du contenu de la modification

Pièce n°2 : rapport de présentation

La présente note justificative est intégrée en préambule du rapport de présentation. Les modifications concernent la page

Commune de GUIGNES Modification n°2

108 du rapport de présentation « Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables ».

Pièce n°5 : le règlement

L'article 7 de la zone AU est modifié par l'ajout de la phrase suivante :

« des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées en raison de la configuration du parcellaire existant et pour des raisons d'harmonie notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin..., pour faciliter l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou encore pour des raisons technique, le tout dans le cadre d'une expression volumétrique simple et conforme aux usages locaux ».

La possibilité pour un PLU de prévoir des règles alternatives de ce type a récemment été confirmé par le Conseil d'Etat (CE 30 septembre 2011, commune de Saint-Maur-des-Fossés, req n°339619 ; AJDA 2011, p 1869 ; AJDA 2012, p394.) compte

Décembre 2012

3/4

Envoyé en préfecture le 19/09/2013

Reçu en préfecture le 19/09/2013

Affiché le



tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions et du caractère suffisamment encadrés de ces exceptions.

Enfin la notion de demi-hauteur en cas de retrait d'une construction comportant un mur aveugle est retirée dans l'article 7 de la zone AU.

Les autres pièces du dossier de PLU demeurent inchangés.

Plan Local d'Urbanisme

- Département de SEINE ET MARNE-

Commune de

GUIGNES

Pièce n°2:

Rapport de présentation

Notice justificative

MODIFICATION n°1

Vu pour être annexé à la délibération du : **19 novembre 2009**

Bureau d'étude : **Karine Ruelland architecte D.P.L.G. – urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS
Alisea, membre du réseau Cap Environnement
152 avenue de Paris – F78000 VERSAILLES

NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- OBJET DE LA MODIFICATION :

La commune de Guignes a décidé de mettre en œuvre la modification du plan local d'urbanisme approuvé le 18 décembre 2008.

Cette procédure vise essentiellement à améliorer la maîtrise de l'urbanisation sur un secteur de la commune de Guignes, classé en zone urbaine dans le PLU approuvé (zones UB et UX), et sur lequel un projet de construction d'une caserne de pompiers et leurs logements est programmé.

La modification du PLU de Guignes porte essentiellement sur des ajustements du règlement des zones concernées ainsi que la réalisation d'orientations d'aménagements spécifiques sur ce secteur afin de garantir une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions à venir.

La modification du PLU de Guignes est également l'occasion de faire quelques autres ajustements, précisions et modifications dans la partie réglementaire, pour modifier les erreurs de formes repérées dans le règlement depuis l'approbation du PLU. Elle permet aussi d'améliorer la cohérence entre règlement du PLU et orientations d'aménagement.

2- LES PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER DE P.L.U. SONT LES SUIVANTES :

Pièce n°2 : Rapport de présentation

La présente notice justificative est intégrée en préambule du rapport de présentation.

Pièce n°4: Orientations d'aménagement

Le PLU de Guignes approuvé comprend des orientations d'aménagement prévues au titre de l'article R123-1 du code de l'urbanisme qui précisent l'évolution de cinq secteurs de la commune. La présente modification prévoit une sixième orientation sur le secteur situé en interface entre la zone d'activités de l'Orée de Guignes et les quartiers d'habitat, qui constitue un des secteurs stratégiques de l'évolution urbaine de Guignes.

Les orientations d'aménagement visent à une meilleure maîtrise de l'évolution de ce secteur notamment en précisant la création de liaisons (liaisons viaires et douces) et l'implantation d'espaces paysagers.

Pièce n°5 : Règlement

Les dispositions réglementaires suivantes sont modifiées:

- Zone UA :

Article UA2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La dernière phrase initialement rédigée comme telle :

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et les piscines de plein air.

Est complétée comme suit :

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m²
- Les piscines de plein air.

Cette nouvelle rédaction permet d'autoriser la création d'un chemin ou voie pour desservir la construction dans les espaces protégés au titre de l'article L123-1 7°. Dans le PLU approuvé cette disposition était prévue dans l'article UA13 (cf supra).

Article UA8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans changer la nature de la règle, l'article est réécrit dans sa forme.

La règle du PLU approuvé : « La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes. »

Est remplacée par : « Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes. »

Article UA11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect extérieur des constructions

Est ajouté :

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Cet ajout permet d'autoriser la construction, la réalisation d'extension ou réhabilitation du patrimoine bâti en favorisant l'architecture contemporaine.

Toiture

Le paragraphe rédigé initialement comme tel :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Est modifié comme tel :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en pignon
- par des ouvertures en lucarnes ou ouvertures contenues dans le plan de la toiture. La somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Cette nouvelle rédaction permet de limiter, comme pour les lucarnes, les ouvertures de type Velux dans la toiture des constructions du centre ville de Guignes pour garantir la qualité paysagère de l'ensemble urbain.

Percements

Le paragraphe rédigé comme tel :

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable). Elles seront peintes ; vernis et ton bois sont proscrits.

Est modifié comme tel :

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

*Cette rédaction est plus conforme aux dispositions du code de l'urbanisme qui ne prévoit pas de proscrire explicitement tel ou tel matériau dans l'article 11 des PLU. Pour les mêmes raisons, le paragraphe sur **les Clôtures**, est modifié. Les phrases : Les fermetures en plastique sont proscrites et Le PVC est proscrit, sont supprimées.*

ARTICLE UA13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans le dernier paragraphe de cet article, concernant les Espaces paysagers protégés (cf article L.123-1-7°), la phrase suivante est supprimée :

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² et de piscine de plein air.

En effet, ce n'est pas dans l'article 13 que le PLU doit réglementer les occupations et utilisations des sols autorisées et interdites (mais dans les articles 1 et 2).

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Zone UB : |
|---|

Le préambule « caractère et vocation de la zone » est complété comme suit :

« Cette zone recouvre les extensions urbaines du bourg. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir un habitat de faible densité déjà occupé dans sa presque

totalité par de l'habitat individuel discontinu et des opérations récentes de lotissement.

NB : La zone UB comprend des secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement présentées pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Article UB 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du présent article sont complétées en précisant la nature des constructions et utilisations des sols autorisées dans les espaces paysagers repérés dans les documents graphiques du PLU :

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m²
- Les piscines de plein air,
- Les parkings publics à condition qu'ils soient paysagés et arborés

Cet ajout permet de corriger une erreur de forme dans le PLU approuvé.

Article UB3. - ACCES ET VOIRIE

Le deuxième paragraphe de cet article intitulé VOIRIE est complété comme suit :

« En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou

projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Des voies pourront temporairement se terminer en impasse sous réserve qu'elles anticipent un raccordement ultérieur au réseau viaire futur prévu dans les orientations d'aménagement par secteur (cf. pièce N°4 du PLU). Dans l'attente du raccordement, une aire de retournement provisoire devra être aménagée. (...) »

Cet ajout permet la mise en œuvre, lors d'un dépôt de chacun des permis de construire, du maillage viaire anticipé sous forme de principes dans les orientations d'aménagement de secteur présenté pièce n°4 du PLU.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

La mention « Dans toute la zone » est supprimée. En effet, elle n'a pas lieu d'être puisque la zone UB ne comprend pas de secteurs. La référence au garage pour calculer la distance à l'alignement est supprimé pour simplifier la règle.

L'article, initialement rédigé comme tel :

« Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres, au droit du garage.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Dans toute la zone :

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air »

Est modifié comme tel :

« Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air »

Article UB 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article initialement rédigé comme tel :

« La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété n'est pas autorisée sauf s'il s'agit d'annexe qui n'est destinée ni à l'habitation ni à l'activité.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes. »

Est rédigé comme ceci dans le PLU modifié :

« Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres les façades des bâtiments sont des murs aveugles. »

Cette nouvelle rédaction vise à permettre la réalisation de plusieurs constructions principales sur une même propriété et ainsi éviter le gaspillage foncier sans pour autant obliger le pétitionnaire à accoler les bâtiments. Ainsi, sans modifier l'économie générale du PLU, cet ajustement permet d'offrir une plus grande souplesse dans la composition urbaine des grandes parcelles restant à urbaniser dans la zone UB.

Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article est complété par le paragraphe ci-après qui avait été omis dans le PLU approuvé (aucune disposition relative au bâti protégé n'était énoncée).

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article UB13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Comme pour l'article UA13, la fin du paragraphe est supprimée, afin de se conformer au code de l'urbanisme. La phrase suivante est donc supprimée :

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² et les piscines de plein air.

Ces dispositions sont prises en UB2 (cf infra).

Cet article est complété pour imposer des plantations dans les parkings publics à paysager pour préserver la qualité des espaces repérés au titre de l'article L123 1 7°.

« Les parkings publics autorisés à l'article UB2 dans les espaces paysagers protégés devront être largement paysagés. Ils devront de plus être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement. »

- Zone UC :

Article UC 8 - . - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Comme pour la zone UB8, cet article est rédigé comme tel :

« Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres les façades des bâtiments sont des murs aveugles. »

- **Zone UX :**

Le préambule « caractère et vocation de la zone » est complété comme suit :

NB : La zone UX comprend un secteur particulier qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement présentée pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Le paragraphe initialement rédigé comme ci-dessous :

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m², qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Est remplacé par celui-ci :

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m²,
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette nouvelle rédaction permet d'assouplir la règle dans le cas de construction d'équipement d'intérêt général qui profite à l'ensemble de la collectivité.

- **Dans l'ensemble des zones :**

La modification du PLU permet également de corriger les erreurs de frappe et de forme constatées dans le règlement depuis son approbation :

L'Article 3 des zones UA, UB, UC, UX, 1AU et 1AUx ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Le dernier paragraphe de l'article 3 initialement rédigé comme tel :

Les revêtements de chaussée ou de parking permettront l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Est modifié comme ceci :

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Ce changement de terme laisse une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de l'infiltration des eaux de pluies, qui ne concerne pas seulement les revêtements mais bien la conception des voies et parkings dans leur ensemble (réseaux et revêtement).

L'Article 11 des zones UA, UB, UC et UX, 1AU et 1AUx, A et N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le paragraphe introductif visant à inciter les pétitionnaires à prendre en compte les objectifs du développement durable initialement rédigé comme tel :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

est modifié comme tel :

« Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- *Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;*
- *Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;*
- *Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »*

Cette nouvelle rédaction permet de mieux prendre en compte les seuls éléments relevant de l'aspect extérieur des constructions à énumérer dans cet article. Elle

est également moins exhaustive dans les techniques imposées. Cela permet une plus grande souplesse dans la conception architecturale des bâtiments et d'anticiper les évolutions technologiques futures qui permettront de répondre également aux objectifs visés.

Parements extérieurs

La phrase ci-après est supprimée pour être cohérente avec la modification apportée dans l'en-tête de l'article 11 (cf.ci-dessus) :

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

Les deux paragraphes suivants sont également supprimés :

« L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite. »

En effet, le PLU n'a pas vocation à interdire l'utilisation de tel ou tel matériaux.

Pour les mêmes raisons, le paragraphe ci-après est supprimé de l'article 1AU11(clôtures) :

Dans tous les cas est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.)
- L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres
- les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique.

L'Article 11 des zones UB et UC et N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Percements

« Les volets roulants devront être totalement intégrés de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade. »

Est corrigé par :

« Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade. »

Le paragraphe sur les menuiseries est modifié dans les zones urbaines et la zone N. Initialement rédigé comme tel :

« Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable). Les menuiseries extérieures en bois seront peintes. »

Il est modifié comme ci-après pour inciter les pétitionnaires à l'utilisation du bois ou métal plutôt que le PVC (matériau couteux pour l'environnement dans sa fabrication et son recyclage).

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

L'Article 12 des zones UA, UB, UC – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales des aires collectives sont précisées comme telles :

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,
soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Cette nouvelle rédaction permet d'homogénéiser les principes d'aménagement des aires collectives de stationnement dans l'ensemble des zones.

Les dispositions propres aux nombre de places à créer sont modifiées dans la forme :

Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitat :
(...)

« Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Est corrigé par :

« Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants »

- *Les annexes du règlement : définitions*

La définition suivante du règlement est modifiée comme telle :

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

« Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, piscine privée,...). »

Dans le PLU modifié, les piscines privées sont supprimées de la liste des annexes. En effet, ces constructions ne sont pas considérées comme des annexes dans le code de l'urbanisme. Les articles du règlement du PLU prévoit d'ailleurs des dispositions propres à ces constructions dans certains articles des zones urbaines si nécessaire.

La définition est donc rédigée comme telle dans le PLU modifié :

« Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise,...). »

Les autres pièces du dossier de PLU opposable sont sans changement.

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

La modification du PLU n'a aucune incidence sur le caractère de chacune des zones, ni sur la nature des constructions autorisées, ni sur la réceptivité des zones urbaines ou à urbaniser : l'économie générale du PLU approuvé est donc inchangée.

3- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification du PLU de Guignes comprend :

-Pièces administratives – Pièce n°1

-Notice explicative – Pièce n°2

- Les orientations d'aménagement - Pièce n°4

-Le règlement – Pièce n°5

4- PROCEDURE

En application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme cette modification est soumise à enquête publique puis approuvée par le conseil municipal.