

- Département de SEINE ET MARNE-

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

GUIGNES

Pièce n°3:

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

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

Sommaire

GUIGNES : UN PÔLE LOCAL CONFORTÉ POUR 2015	3
1. ORGANISER LES DEVELOPPEMENTS URBAINS	7
2. DEVELOPPER LA MIXITE FONCTIONNELLE.....	9
3. MAINTENIR LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT.....	10
4. FACILITER LA MOBILITÉ ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN.....	11
5. QUALIFIER ET HARMONISER LES PAYSAGES URBAINS	12
6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS.....	14

Préambule

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

Le PADD définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune pour son développement dans les prochaines années.

Aujourd'hui, Guignes est une commune attractive.....

- une croissance démographique galopante depuis les années 2000, liée à la pression foncière qui touche l'ensemble des territoires situés en frange de l'agglomération parisienne.
- une bonne position géographique, située à la croisée de deux infrastructures d'importance régionale, qui la relie aux grands pôles urbains de l'est francilien et conforte son attractivité
- une zone d'activité en cours d'extension, l'Orée de Guignes à l'entrée est de la ville qui va permettre d'asseoir un nouveau développement économique parallèlement aux développements urbains
- un site de Guignes qui offre des qualités de paysage naturel avec les boisements du bois de Vitry et la vallée du ru de Préfolles, et des qualités de paysage urbain grâce à la morphologie urbaine et à l'architecture du patrimoine bâti de son centre ancien, qui sont autant d'atouts à préserver pour la qualité de vie des habitants.

....mais qui présente des fragilités, des déséquilibres et des inégalités à corriger

- Un centre-ville perturbé par un trafic de transit sur la RN 19 (notamment des véhicules lourds), qui génère des nuisances phoniques, atmosphériques et visuelles
- Un niveau d'équipements publics insuffisant pour répondre aux besoins de la population actuelle
- Un dynamisme économique en baisse qui n'a pas su accompagner la croissance démographique : un taux d'emploi en régression
- Un développement urbain périphérique du centre qui s'est réalisé au coup par coup, sans cohérence d'ensemble et générant de nombreux dysfonctionnements liés à un réseau viaire insuffisant. Une densification récente des zones urbaines entraînant la disparition des cœurs d'îlots végétalisés.
- des liaisons piétonnes et cyclables peu développées ne facilitant pas les déplacements en modes doux.

GUIGNES : un pôle local conforté pour 2015

Le projet communal s'inscrit dans les objectifs du Schéma directeur Yerres Bréon, document de planification supra communal approuvé en 1998, qui précise :

*« La croissance urbaine, aussi bien pour l'habitat que pour les activités portera 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 »*

Guignes est l'un de ces pôles à conforter avec Verneuil l'Etang, Chaumes et Rozay en Brie.

Ainsi, le projet communal pour les prochaines années vise à affirmer le rôle de pôle local en maintenant une croissance démographique soutenue, en ouvrant à l'urbanisation des secteurs, dans les limites fixées par le schéma directeur, pour l'habitat mais également les activités. La confortation d'un pôle local se conçoit aussi dans la dynamique et l'attractivité du centre-ville et le niveau d'équipements offerts à la population locale.

Les prévisions démographiques portent sur une population communale de **4 000 habitants environ en 2015**, avec l'ouverture à l'urbanisation de la Pièce du Jeu, imposée dans le schéma directeur à l'échéance 2015.

Les enjeux pour un développement durable de Guignes

- **Assurer un développement harmonieux et cohérent pour anticiper les extensions et corriger les dysfonctionnements**

Le site de Guignes accueille une urbanisation réalisée par des opérations ponctuelles sans lien les unes aux autres.

Un développement cohérent du tissu urbain doit corriger les dysfonctionnements qui en résultent : compléter le maillage viaire, organiser et anticiper l'urbanisation des cœurs d'îlots, veiller au maintien de la mixité sociale de l'habitat, conforter le centre-ville dans sa plurifonctionnalité et son attractivité...

L'ouverture à l'urbanisation de la Pièce du Jeu (13 ha) représente un développement important de Guignes (près de 10% du site urbanisé).

L'enjeu d'un développement pérenne et réussi réside dans la qualité des aménagements et la mixité des programmes qui y seront réalisés afin d'anticiper au mieux les conséquences de cette nouvelle donne démographique. Pour une ville équilibrée, la croissance démographique devra s'accompagner d'une augmentation du nombre d'emplois.

Cette extension urbaine bénéficiera aux futurs habitants mais également à tous les Guignois qui y trouveront des équipements publics (école, CLSH, parc urbain) et des services (professions libérales par exemple).

Pour une mixité sociale, le programme de logements de la Pièce du Jeu devra prévoir des typologies variées permettant, une diversité des populations accueillies (différents milieux sociaux mais surtout différents types de ménages, des personnes âgées, des familles, des jeunes adultes, un meilleur renouvellement des populations dans le temps, et éviter de créer des sites d'habitat social stigmatisants ...

Pour une ville durable et cohérente, l'urbanisation de ce nouveau « morceau de ville » devra être conçu à l'échelle de toute la commune pour un développement bien raccordé à l'existant et soucieux de la mise en valeur du paysage urbain.

Ce développement urbain devra également permettre de résoudre les dysfonctionnements révélés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement... Le développement de la trame viaire sera notamment l'occasion de réorganiser le maillage viaire communal.

- **Harmoniser la qualité du cadre de vie et des paysages urbains**

Afin de garantir un développement durable et la maîtrise des développements futurs en terme qualitatif, il conviendrait de « redorer » l'image de la commune par une intervention qualitative sur les espaces urbanisés existants et les espaces publics.

Cette image positive prendrait appui sur des éléments patrimoniaux et paysagers existants mais dénaturés par les nuisances visuelles et atmosphériques dont souffre la commune de plus en plus.

Ainsi, le projet positionnera Guignes dans une démarche de développement durable qui intègre 3 volets :

- Le volet écologique pour la gestion des milieux physiques et naturels du territoire
- le volet social pour une ville ouverte à tous et qui se renouvelle
- le volet économique pour une ville mixte, attractive et autonome

Les cinq grandes orientations qui structurent ce PADD pour la mise en œuvre de ce projet :

- **Organiser les développements urbains**
- **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**

Pour un développement et un aménagement durable de Guignes...



Zoom sur le site urbanisé



1. Organiser les DEVELOPPEMENTS URBAINS

OBJECTIFS :

Anticiper les développements urbains et les maîtriser, par une répartition cohérente entre les territoires déjà urbanisés, leur restructuration et leur densification et l'aménagement de nouvelles zones d'extensions urbaines sur le territoire communal

Parvenir à harmoniser le développement urbain

Gérer la croissance urbaine en étant économe de l'espace consommé

Prendre en compte la démarche de développement durable dans les projets d'extension urbaine et les projets publics

ORIENTATIONS :

A. 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 cœur d'îlot...)
- 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.

B. 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.

C. 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.

2.DEVELOPPER LA MIXITE FONCTIONNELLE

OBJECTIFS :

Maintenir le rôle de centralité autour de la Place Charles Denis Cadas , rue de Meaux, rue de Troyes par la concentration des fonctions (services, équipements, commerces et habitat).

Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics.

Contenir le déséquilibre habitat/emploi et encourager la diversité des emplois.

ORIENTATIONS

Prévoir dans le PLU des réserves pour équipement public 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 : extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes, développement d'une future zone à l'entrée Ouest (en continuité de Yèbles).

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.

3. Maintenir LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

OBJECTIFS :

Faciliter le renouvellement de la population et donc éviter un vieillissement trop rapide de la population pour une ville équilibrée et durable.

Accueillir une population sociologiquement diversifiée et de toutes tranches d'âges.

ORIENTATIONS :

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 ...)

4. FACILITER la mobilité et AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

OBJECTIFS :

Améliorer le fonctionnement urbain et les déplacements à l'échelle communale.

Sortir la circulation de transit du centre-ville par la réalisation de la déviation de la RN19 prévue au schéma directeur local.

Atténuer la coupure que constitue la RN19 en développant les liaisons transversales

Faciliter l'accès aux transports en commun pour un développement de ce mode de transport moins polluant et accessible à tous.

Faciliter les déplacements des piétons et des cycles dans Guignes pour réduire l'usage de la voiture particulière.

Répondre aux besoins en matière de stationnement, notamment en centre ville et dans les quartiers à créer.

ORIENTATIONS :

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 RN19. 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...

Inscrire dans le PLU le projet de déviation de la RN19.

5. QUALIFIER ET HARMONISER LES PAYSAGES URBAINS

OBJECTIFS :

Préserver et mettre en valeur, la morphologie urbaine originelle (continuité bâti et constructions à l'alignement) et le patrimoine bâti remarquable de la commune.

Revaloriser les espaces publics dans le cadre des développements de l'urbanisation ou de la restructuration des secteurs urbanisés existants.

Qualifier les paysages des zones d'activités.

Qualifier les paysages des entrées de ville.

Préserver les espaces paysagers de qualité en milieu urbain afin de pérenniser la qualité du cadre de vie.

ORIENTATIONS :

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.



Extrait du projet proposé pour la requalification de la Place Charles Denis Cadas et place de la Mairie

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)

6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS

OBJECTIFS :

Préserver les grandes entités naturelles (bois, cours d'eau et vallées) et les zones agricoles ouvertes pour maintenir les corridors biologiques.

Préserver et conforter les éléments végétalisés (alignements d'arbres, parcs et jardins...) au cœur des milieux urbanisés pour maintenir une qualité paysagère et la biodiversité.

Gérer l'évolution des nuisances pour maintenir la qualité environnementale.

ORIENTATIONS :

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.