

-Département de SEINE ET MARNE-

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GUIGNES**

MODIFICATION n°3

**Pièce n°4:
Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du :

Bureau d'étude : Agence **Karine Ruelland architecte-urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS

Sommaire

1. La Pièce du Jeu.....	6
2. Le centre-ville (îlot place Charles Denis Cadas / rue Saint Nicolas / rue du Chêne / rue de Troyes.....	8
3. Le secteur de la ferme de la Croix Blanche.....	9
4. Parcelles îlot rue du pavillon / rue de Servolles.....	10
5. Extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes.....	11
6. Interface entre zone d'activités et zone d'habitat.....	12
7. Aire d'accueil des gens du voyage.....	13

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR:

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements..... »

et sont précisées à l'article L. 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...). »

Pour répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU de Guignes approuvé lors de sa 2^{ème} modification en 2009 comprenait 6 Orientations d'Aménagement (OA), devenues, après l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II des O.A.P (Orientations d'Aménagement et de programmation). La présente modification du PLU introduit une nouvelle OAP sur le secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale.

Le PLU de Guignes comprend désormais 7 O.A.P. localisées sur la carte ci-contre.

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement de ces secteurs.



1. La Pièce du Jeu

zone 1AU (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



La pièce du Jeu

-  voies à créer (principes)
-  espaces verts publics à créer min. 1.5 ha (principe de localisation)
-  bassin paysager de rétention eaux pluviales à intégrer dans l'espace vert
-  voies à qualifier
-  voies plantées
-  Une ou plusieurs place(s) publique(s) à créer (localisation à définir)
-  création de deux groupes scolaires
-  CLSH à implanter dans l'espace vert public

Ce secteur à vocation mixte à dominante d'habitat sera urbanisé sous forme de Z.A.C.

Programme :

Logements :

La réceptivité de la Pièce du Jeu est estimée de 250 à 300 logements environ.

- dans un souci de mixité sociale, l'offre de logements sera diversifiée.

Elle proposera notamment:

- o des logements individuels (maximum 150 unités) offrant une gamme complète allant de la maison de ville sur une petite parcelle à la maison individuelle sur des terrains plus vastes, quelques lots libres à la construction pourront être proposés également.
- o des logements collectifs dans de petits immeubles
- o des logements en locatif social dans le parc individuel principalement et en accession sociale dans le parc individuel et dans le parc collectif, réparti sur l'ensemble des 13 ha,

Activités, commerces, services

Dans un souci de mixité fonctionnelle, les rez-de-chaussée des immeubles collectifs pourront accueillir des surfaces dédiées aux activités, commerces et services.

De façon générale, les activités non nuisantes pour le quartier résidentiel seront autorisées telles que les professions libérales notamment.

Équipements publics :

Il sera réservé une superficie minimum de 1 ha pour la réalisation notamment de :

- 2 groupes scolaires
- 1 restaurant scolaire
- 1 centre de loisirs sans hébergement

Les bâtiments publics seront conçus dans une démarche HQE, avec notamment la cible de limiter les consommations d'énergie

Espaces publics :

Outre les équipements d'infrastructures VRD nécessaires à la viabilisation des terrains, il sera aménagé, dans un souci de mixité des usages et d'un cadre de vie de qualité :

- des espaces publics de type places de quartier, espaces verts, surface de jeux...,
- une superficie d'environ 1,5 ha sera réservée pour la réalisation d'un parc urbain public qui inclura un bassin paysagé d'infiltration des eaux pluviales.

Ces équipements seront réalisés dans le respect des principes de développement durable et notamment en recherchant à limiter les eaux de ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Accès / liaisons / maillage viaire

Le futur quartier de la Pièce du Jeu sera relié au reste du tissu urbain déjà constitué. Des accès seront créés sur toutes les voies existantes autour de la Z.A.C. : rue du Jeu, rue du Boulay, rue du Château d'eau et rue de la Butte du Prix. Ces voies seront requalifiées dans le cadre de la Z.A.C, notamment la rue du Boulay et la rue de la Butte du Prix, qui deviendront des voies structurantes. Le schéma (présenté page précédente) illustre les accès minimum à réaliser et les principes de liaisons à créer vers et dans le quartier. Le plan d'aménagement de la Z.A.C. pourra prévoir d'autres accès et liaisons.

Le maillage viaire interne à la zone sera hiérarchisé (voies structurantes, voie de desserte...).

Une voie réservée aux modes doux traversera l'ensemble du quartier et reliera les équipements sportifs au centre-ville.

Ponctuellement, la desserte des constructions pourra s'organiser le long de voies en impasse débouchant sur une placette intérieure ou une cour commune.

Paysage urbain

Les hauteurs et la volumétrie des constructions respecteront les volumétries des constructions du village de Guignes. Les hauteurs des bâtiments n'excéderont pas deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée. Les pignons des immeubles avec toitures n'excéderont pas 10 m de large.

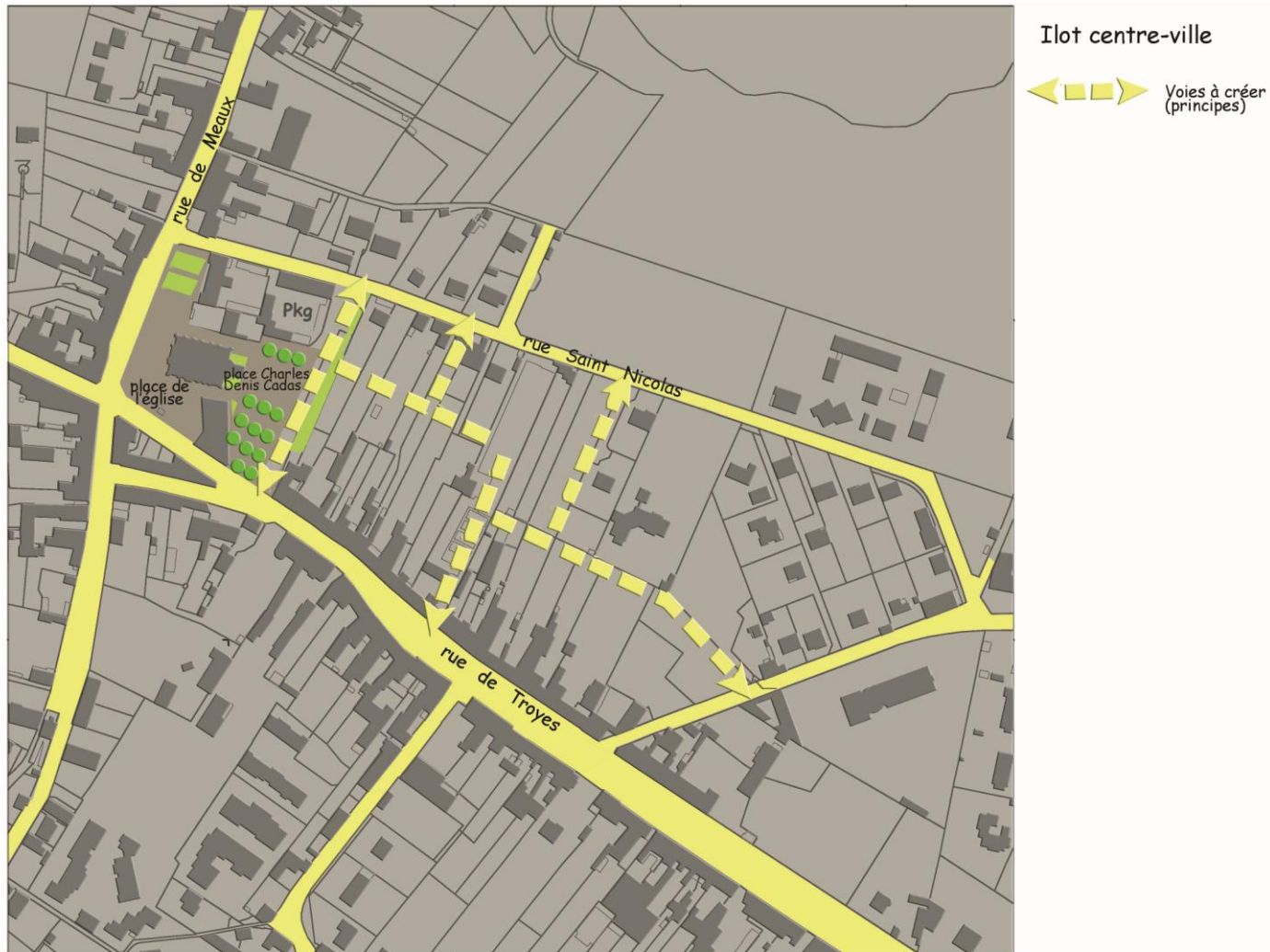
Les voies principales et structurantes seront d'un gabarit minimal de 14 m, incluant une circulation confortable des piétons et des cycles, des plantations d'alignements de part et d'autres de la voie, et intégrant des stationnements longitudinaux en alternance des arbres.

Les voies de desserte comprendront des places de stationnements longitudinales en alternance des plantations, sur un ou deux cotés de la voie, certaines voies de desserte pourront être à sens unique.

Toutes devront être conçues pour un partage des modes.

2. Le centre-ville (îlot place Charles Denis Cadas / rue Saint Nicolas / rue du Chêne / rue de Troyes)

Zone UAa et UAb (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



L'urbanisation de cet îlot ne sera possible que si des voies internes de desserte sont créées en simultanément des développements urbains.

Les flèches représentées sur le schéma ci-contre sont des flèches de principes indiquant la nécessité de se raccorder aux voies existantes.

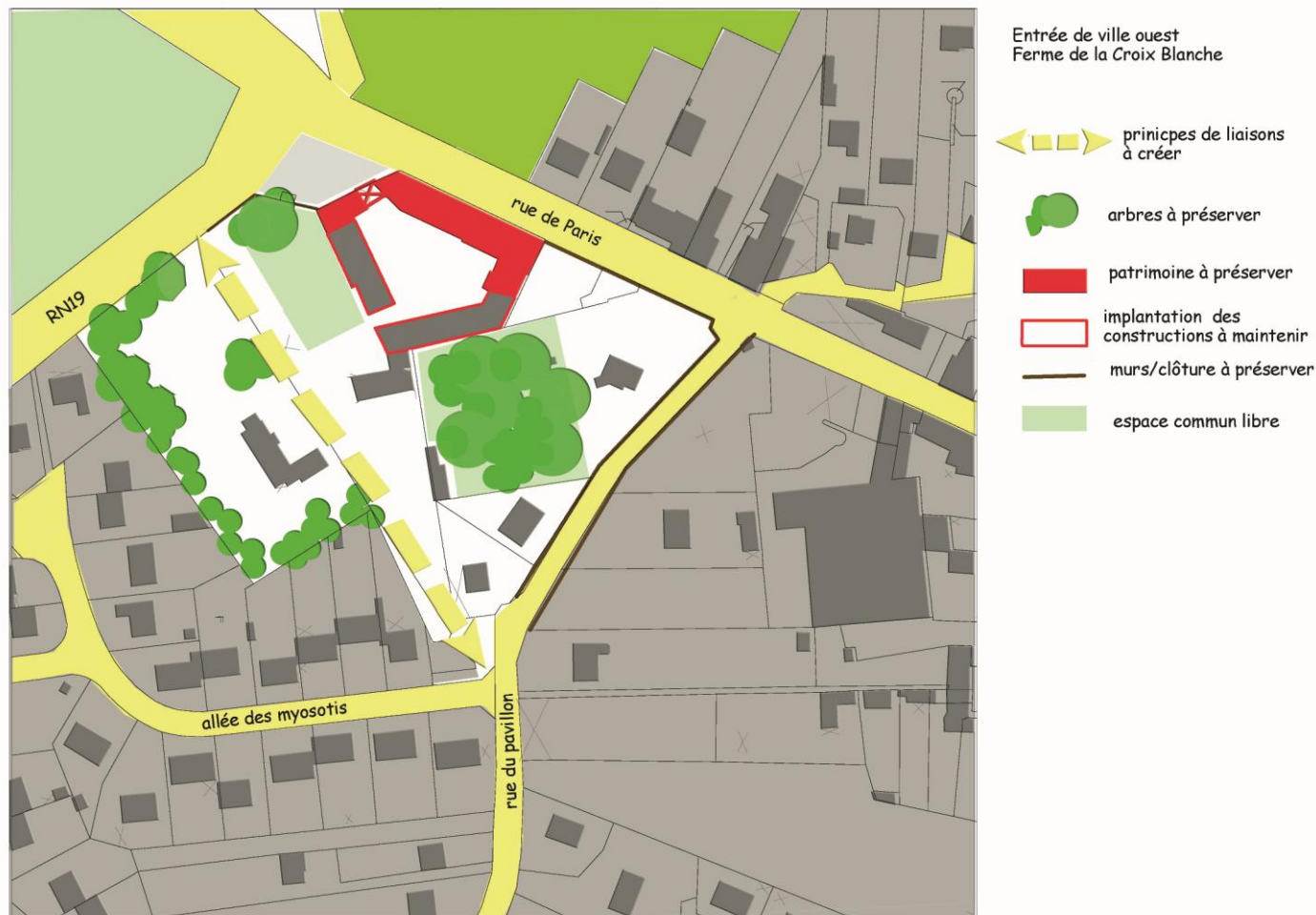
D'autres raccords (que ceux proposés) aux voies déjà existantes sont possibles au gré des opportunités foncières.

Chaque voie de desserte créée (en sens unique ou double sens), devra intégrer des places de stationnements publics longitudinales de manière à conforter l'offre dans le centre-ville.

Une place publique devra être aménagée au cœur de l'îlot pour la qualité des espaces publics et proposer une offre supplémentaire en stationnement

3. Le secteur de la ferme de la Croix Blanche

Zone UAb (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



Cette ferme, située en entrée de ville constitue un élément remarquable du patrimoine rural encore présent à Guignes

Dans cet îlot, l'urbanisation devra respecter cet élément de patrimoine : seul le bâti représenté poché en rouge est à préserver dans sa morphologie (bâti protégé au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme)

Les autres bâtiments de la ferme sont d'une valeur architecturale moindre mais leur implantation sur le pourtour de la cour, est à maintenir. Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation et les proportions du bâti actuel.

Il sera créer une voie de desserte reliant la RN19 à la rue du Pavillon de manière à irriguer le cœur de l'îlot et à éviter la création d'une voie en impasse.

Un espace ouvert sera maintenu entre la ferme et la voie de desserte à créer pour maintenir le dégagement le long du bâti en entrée de ville.

Les arbres existants en bordure de la RN19 et en bordure du lotissement des myosotis seront préservés.

4. Parcelles îlot rue du pavillon / rue de Servolles

Zone UAa (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



Les parcelles faisant l'objet des orientations d'aménagement sont traversantes.

Leur urbanisation ne pourra se faire que si une voie de desserte est créée reliant la rue de Servolles à la rue du Pavillon.

Cette voie de desserte (à double sens ou sens unique) devra intégrer des places de stationnements publics longitudinales.

La sente existante au nord de l'îlot entre ces deux voies sera également impérativement maintenue.

Les arbres existants rue de Servolles seront maintenus (protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme). Néanmoins, il sera toléré l'abattage d'un ou deux arbres pour la création du débouché de la nouvelle voie sur la rue de Servolles, si nécessaire.

5. Extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes

Zone IAUX (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



L'extension future de la zone d'activités de l'Orée de Guignes s'inscrit en continuité de la zone existante, à l'entrée est de Guignes le long de la RD 619. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement prévoient, en continuité de la zone existante, la création d'un espace paysager d'une largeur de 35 m le long de la RD 619.

Aucun accès ne pourra s'effectuer depuis le RD 619.

L'accès à la zone se fera depuis le rond point déjà réalisé à l'intérieur de la zone d'activités de l'Orée de Guignes, lui-même relié au rond point d'entrée de ville réalisé sur la RD 619.

En limite de la zone agricole sera créé un espace paysager comprenant des arbres de haute tige et une haie arbustive d'essences locales pour minimiser l'impact des constructions dans le paysage rural.

6. Interface entre zone d'activités et zone d'habitat



Zones UB et UX (cf. plan 5.2. Plan du bourg)

Ce secteur spécifique se situe en interface entre la zone d'activités de l'Orée de Guignes et les secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire en zone UB du PLU.

Les orientations d'aménagement visent à garantir une qualité paysagère et urbaine à ce secteur sur lequel est notamment envisagée l'implantation de la nouvelle caserne de Pompiers de Guignes.

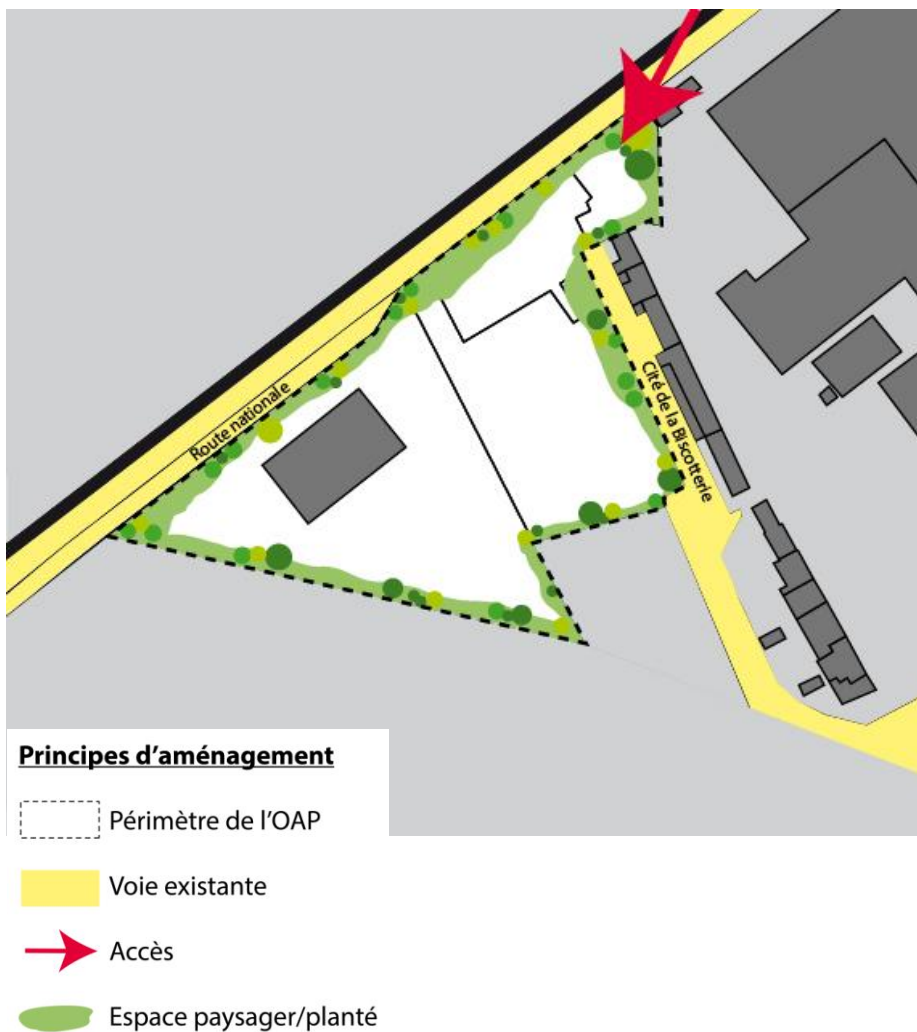
L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la création de liaisons viaires se raccordant au réseau existant rue du Noyer du Grès et rue du Bois Boulay. Les principes de liaisons présentés sur le schéma illustrent un minimum de voies à créer ; leur emplacement précis sera à définir lors des aménagements à venir.

La liaison douce existante entre la rue du Pré des Rousses et la rue du Bois Boulay sera confortée et maintenue, facilitant l'accès en mode doux aux équipements de la commune de ce secteur (stade, écoles prévues dans la Pièce du Jeu...) et au-delà le centre-ville. Cette liaison douce sera complétée par une liaison est-ouest reliant cette sente existante à l'espace paysager constitué entre la zone d'activités et les maisons de la rue des Champs.

Cette promenade sera élargie au droit de l'interface entre la zone UB et la zone UX par la création d'un espace vert planté qui offrira un espace de transition entre les parcelles d'habitation et les emprises réservées au développement des activités.

7. Aire d'accueil des gens du voyage

Zones 1AUv (cf. plan 5.2. Plan du bourg)



Situé à l'entrée ouest de la commune, le projet d'aire d'accueil des gens du voyage permettra d'accueillir des familles qui, pour certaines d'entre elles, résident déjà sur le site sur l'ancienne route nationale déclassée.

L'Orientation d'Aménagement et de programmation définit uniquement des principes de plantations en périphérie de l'assiette foncière de cette opération afin de permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement et le paysage de cette entrée de Guignes.

L'accès se fera par une entrée unique située au nord est du site.