



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. ORIENTATIONS GENERALES	5
2.1. Poursuivre un rythme modéré d'évolution démographique en diversifiant l'offre en logement et préservant le patrimoine bâti.....	6
2.1.1. Poursuivre une croissance démographique sur un rythme modéré.....	6
2.1.2. Accroître et diversifier l'offre en logement	6
2.1.3. Préserver le patrimoine bâti des hameaux de Guérard.....	6
2.2. Structurer l'armature urbaine à partir des centralités du bourg de Guérard et de la gare du Genevray.....	7
2.2.1. Localiser les sites d'urbanisation future à partir des équipements structurants dans une logique de rééquilibrage de l'urbanisation vers le sud du territoire.....	7
2.2.2. Renforcer la centralité du bourg de Guérard	7
2.2.3. Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et modérer la consommation de l'espace....	7
2.3. Accompagner le développement de l'économie locale de Guérard.....	8
2.3.1. Maintenir et renforcer la centralité commerciale du centre de Guérard	8
2.3.2. Soutenir et pérenniser l'activité agricole	8
2.3.3. Diversifier l'économie locale en s'appuyant sur le potentiel touristique de la commune.....	8
2.4. Concevoir un urbanisme intégré dans le site, respectueux des paysages et de l'environnement .	9
2.4.1. Favoriser les procédés de constructions écologiques.....	9
2.4.2. Protéger les caractéristiques identitaires du paysage	9
2.4.3. Lutter contre le mitage de l'espace par une politique active de maîtrise foncière.....	9
2.4.4. Respecter les caractéristiques environnementales du site	9
3. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS.....	10



1. PREAMBULE



Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)* est un document obligatoire, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du *Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)*, qui « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. » (Article L.123-1).

Son contenu répond aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui précise que les P.L.U. « déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



2. ORIENTATIONS GENERALES



2.1. Poursuivre un rythme modéré d'évolution démographique en diversifiant l'offre en logement et préservant le patrimoine bâti

2.1.1. Poursuivre une croissance démographique sur un rythme modéré

La population communale a augmenté de façon continue en passant de 1 022 à 2 223 habitants de 1975 à 2009. La municipalité veut poursuivre cette croissance démographique en développant une stratégie raisonnée d'accueil de nouveaux habitants qui préserve le caractère rural du village et qui prend en compte les contraintes multiples s'exprimant sur le territoire de Guérard : site inscrit, site classé, risques naturels liés au Grand Morin, terres agricoles à forte valeur agronomique. L'évolution démographique s'appuie par conséquent sur un rythme modéré de croissance avec comme objectif une population d'environ 2 700 habitants à l'horizon 2025.

Les principaux équipements projetés ou récemment réalisés (écoles, cantine, station d'épuration et réseaux d'assainissement) ont été dimensionnés de façon à répondre aux besoins de la population augmentée.

2.1.2. Accroître et diversifier l'offre en logement

Le parc de logement de Guérard est peu diversifié avec 88% de propriétaire et près de 80% de logements de 4 pièces ou plus. La municipalité a décidé de tendre vers une diversification de l'offre en logement notamment à travers les différents projets d'urbanisation qui interviendront dans les années à venir. Il s'agit de permettre le développement de logements de petites tailles adaptées aux besoins de populations peu représentées à Guérard (personnes âgées, jeunes ménages). La diversification implique d'autre part de développer l'offre en logements locatifs (conventionnés, sociaux). Le projet de requalification du site des Ecureuils s'inscrit dans cet objectif. De surcroît, l'implantation d'un habitat plus dense sur le territoire (tel que l'habitat groupé) sera plus économe en terrain et en énergie.

2.1.3. Préserver le patrimoine bâti des hameaux de Guérard

Le patrimoine bâti, identifié sur l'ensemble du territoire et qui participe à la qualité du cadre de vie de Guérard, constitue un enjeu fort de préservation. Le bourg et les hameaux (Montbrieux, Monthérand, le Grand Lud, Charnoy, Genevray, Courtry, Guérard, Rouilly) sont organisés autour de noyaux de patrimoine bâti ancien que la municipalité a décidé de préserver tout en autorisant l'innovation architecturale en s'appuyant sur la charte qualité-village.



2.2. Structurer l'armature urbaine à partir des centralités du bourg de Guérard et de la gare du Genevray

2.2.1. Localiser les sites d'urbanisation future à partir des équipements structurants dans une logique de rééquilibrage de l'urbanisation vers le sud du territoire

Afin de ne pas poursuivre la diffusion du bâti dans les différents hameaux, la municipalité a décidé d'organiser le développement urbain futur en s'appuyant sur les équipements structurants (écoles maternelle et primaire et la gare). Il s'agit de limiter les ouvertures de secteurs à l'urbanisation en préférant les espaces facilement viabilisables, la commune souhaitant pouvoir maîtriser ses investissements d'équipements (voirie et réseaux notamment). Le diagnostic territorial a montré par ailleurs le déséquilibre de l'urbanisation entre le Nord et le Sud du territoire.

C'est pourquoi, pour palier ce déséquilibre, les sites d'urbanisation future retenus sont localisés dans le hameau de Genevray, proches de la gare et reliés au bourg par la RD 20. Des circulations douces devront être progressivement établies entre la gare et les secteurs bâtis qui lui sont proches (Genevray, Courtry et le bourg).

La commune s'engage également en faveur des communications numériques et souhaite, qu'à terme, la fibre optique puisse être disponible pour ces habitants. Elle veillera à ce que les secteurs d'aménagement futurs prévoient les raccordements nécessaires à cette technologie quand celle-ci sera disponible.

2.2.2. Renforcer la centralité du bourg de Guérard

L'armature du centre-bourg est organisée autour de la complémentarité entre équipements (écoles, mairie...) et de l'attractivité des commerces et services de proximités. Dans le cadre du déplacement de l'école primaire en direction de l'école maternelle, la municipalité a décidé de requalifier le groupe scolaire des écureuils pour maintenir et renforcer cette attractivité commerciale du centre-bourg. Ce projet sur le site historique de l'école s'inscrit dans une volonté forte de mixité sociale et urbaine se traduisant par une diversification des logements (de petits logements à destination des personnes âgées, des jeunes ménages, des personnes à mobilité réduite mais aussi de plus grands logements à destination notamment de ménages avec enfants).

2.2.3. Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et modérer la consommation de l'espace

Le développement de Guérard s'est opéré principalement de façon diffuse dans les différents hameaux. Dans une recherche de limitation de cet étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages qui s'y rapportent, les limites actuelles des espaces urbanisés seront contenues.

L'enveloppe bâtie dispose de disponibilités foncières importantes (dents creuses). Celles-ci sont intégralement localisées à l'intérieur des zones bâties des hameaux. La priorité est donnée à l'intensification urbaine par le remplissage des dents creuses.

Le Plan local d'urbanisme a pour objectif de diminuer la consommation d'espace avec des densités de construction plus importante puisque le projet prévoit un objectif de densité allant de 12 à 33 logements à l'hectare dans les secteurs d'urbanisation future.

Ces différentes dispositions permettent ainsi au Plan local d'urbanisme de Guérard de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit par ailleurs, tout en maintenant les limites actuelles de l'urbanisation, de stopper la progression de l'urbanisation dans les coteaux, de maintenir des coupures vertes entre les hameaux et de conserver une aération du tissu bâti à l'entrée des hameaux afin de conserver leur identité.



2.3. Accompagner le développement de l'économie locale de Guérard

2.3.1. Maintenir et renforcer la centralité commerciale du centre de Guérard

Le maintien de la centralité commerciale, suite au déplacement de l'école primaire en direction du pôle d'équipement, a constitué un des axes fondamentaux de réflexion dans le projet de requalification du site des Ecureuils. La municipalité s'est prononcée pour la création d'un centre de vie, favorable au développement de services et commerces locaux.

2.3.2. Soutenir et pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole de Guérard s'appuie sur la qualité agronomique des terres représentant un enjeu fort de préservation. Sa pérennisation implique de réduire le plus possible les possibilités d'extension urbaine au détriment de ces espaces agricoles. Il s'agit par ailleurs de prendre en compte les projets des exploitations agricoles afin de permettre leur développement.

2.3.3. Diversifier l'économie locale en s'appuyant sur le potentiel touristique de la commune

Convaincu du potentiel touristique de Guérard, de par son appartenance à l'Île-de-France et le cadre préservé de son site, la municipalité souhaite permettre l'installation de gîtes ruraux, représentant un des leviers adaptés à ses atouts et ses potentialités de développement économique.



2.4. Concevoir un urbanisme intégré dans le site, respectueux des paysages et de l'environnement

2.4.1. Favoriser les procédés de constructions écologiques

Afin d'inscrire le PLU de Guérard dans une dynamique de développement durable, la municipalité souhaite inciter à l'utilisation de procédés de constructions écologiques tels que le stockage des eaux à la parcelle, l'implantation raisonnée des bâtiments, la limitation de l'imperméabilisation des sols ou bien encore les toitures végétalisées.

2.4.2. Protéger les caractéristiques identitaires du paysage

Les entités paysagères de Guérard se composent de la vallée du Grand Morin, des coteaux et des plateaux agricoles. La protection de ces différents secteurs, révélateurs de la richesse paysagère du territoire de Guérard, constitue une orientation fondamentale du PLU de Guérard. Il s'agit à la fois d'assurer l'intégration paysagère des espaces bâtis futurs situés dans les franges bâties, de maîtriser l'étalement des espaces bâtis mais aussi de valoriser les circulations douces reliant les hameaux au bourg.

2.4.3. Lutter contre le mitage de l'espace par une politique active de maîtrise foncière

La commune subit depuis plusieurs années un phénomène de mitage de ses espaces naturels, qui se caractérisent notamment par des installations illégales de constructions, souvent sommaires, en milieu boisé ou sur des parcelles agricoles en friches. En plus des problèmes de sécurité évidents pour ces nouveaux habitants (accès rendus difficiles des véhicules de secours) que posent ces installations illégales, le phénomène de mitage influe également sur la qualité des paysages et de l'environnement. Il entraîne une spéculation foncière inquiétante, non conforme aux niveaux de prix du marché des biens agricoles ou naturels.

Pour lutter contre le mitage de ces espaces naturels et agricoles, la commune a signé avec la SAFER une convention qui lui permet de bénéficier d'une surveillance foncière sur tous les espaces situés en zone agricole et naturelle du PLU et d'améliorer la maîtrise foncière publique sur ces secteurs à enjeux.

2.4.4. Respecter les caractéristiques environnementales du site

Guérard est marqué par sa qualité écologique :

- Les ZNIEFF de type 1 de la Forêt de Crécy et de l'Yerres de la source à Chaumes-en-Brie.
- La forêt qui recouvre les coteaux occupe par ailleurs superficie importante de Guérard (séparant la vallée du Grand Morin des plateaux agricoles).
- La ripisylve (groupement boisé en bordure des cours d'eau) identifiée le long du Grand Morin sera préservée par le PLU tout comme les groupements boisés (présentant un intérêt et écologique) qui parsèment le plateau agricole.
- Le site de l'Yerres inscrit au titre de la directive habitat (Site Natura 2000 / Zone spéciale de conservation).

L'ensemble de ces données témoigne de la diversité écologique du territoire et nécessite pour le PLU de mettre en œuvre une stratégie de développement qui permette au territoire de se développer tout en restant respectueux du site. Il s'agit enfin de prendre en compte le risque d'inondation lié à la présence du Grand Morin. La gestion des écoulements (ou infiltration des eaux de pluie) est une préoccupation constante de la municipalité.



3. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS