

Département de SEINE ET MARNE

Commune de GUERMANTES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Pièce n°2 :  
Projet d'aménagement  
et de développement durables

PLU approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 le 12 juin 2008  
Modification n°2 le 16 décembre 2010

Modification n°3 le :



**IngESPACES**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS .....	1
2. UN DEVELOPPEMENT EN CONFORTATION URBAINE .....	3
2.1. LA STABILITE DEMOGRAPHIQUE ET SPATIALE .....	4
2.1.1. <i>Des objectifs atteints</i> .....	4
2.1.2. <i>Une tendance confirmée à la décohabitation et au vieillissement</i> .....	4
2.1.3. <i>Le maintien d'une situation</i> .....	5
2.2. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PETIT BOURG .....	6
3. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET BATI .....	7
3.1. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL .....	8
3.1.1. <i>le parc du Château</i> .....	8
3.1.2. <i>Les boisements en centre village</i> .....	8
3.1.3. <i>Les alignements</i> .....	8
3.1.4. <i>Le verger</i> .....	8
3.2. PROTECTION DES ESPACES NON BATIS .....	9
3.2.1. <i>Le maintien de l'espace agricole</i> .....	9
3.2.2. <i>Le golf sans aménagement immobilier</i> .....	9
3.3. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI .....	10
3.3.1. <i>Le château de Guermantes</i> .....	10
3.3.2. <i>La ferme</i> .....	11
3.3.3. <i>la protection du patrimoine commun</i> .....	11
4. LA MAITRISE DU RENOUVELLEMENT URBAIN .....	12
4.1. LA GESTION DU CENTRE TRADITIONNEL .....	13
4.1.1. <i>Conserver le caractère architectural ancestral</i> .....	13
4.1.2. <i>permettre une légère densification du centre</i> .....	13
4.1.3. <i>Conserver les activités existantes</i> .....	13
4.2. L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS RECENTES .....	14
4.2.1. <i>Les opérations hétérogènes</i> .....	14
4.2.2. <i>La ZAC du Val Guermantes</i> .....	14
5. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS ET L'ENVIRONNEMENT .....	15
5.1. LES VOIES A CREER .....	15
5.2. LES CIRCULATIONS DOUCES .....	16
5.3. LA QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS .....	17

# 1. LES GRANDES ORIENTATIONS

---

Guermantes est l'une des douze communes que compte le Val de Bussy, troisième secteur de la ville nouvelle de Marne La Vallée située à l'Est de Paris.

L'appartenance à la ville nouvelle est à l'origine du formidable développement urbain qu'a connu ce village briard depuis une vingtaine d'années.

Le cadre paysager particulièrement qualitatif cumulé à la proximité de grandes dessertes routières (A4, francilienne), d'un réseau performant de transport en commun (RER), d'équipements collectifs d'envergure, du parc de Disneyland Paris en font une commune très convoitée. Toutefois, conformément aux dispositions du schéma directeur, la commune ne souhaite pas donner libre court à la pression foncière et recherche :

- une stabilité de son seuil de population
- une préservation du cadre paysager et du patrimoine architectural.

## 2. UN DEVELOPPEMENT EN CONFORTATION URBAINE

---

## 2.1. LA STABILITE DEMOGRAPHIQUE ET SPATIALE

### 2.1.1. DES OBJECTIFS ATTEINTS

Avec la création de la ville nouvelle, la population guermantaise a formidablement augmenté. Dans les années 1980, où elle a plus que doublé avec deux grandes opérations (la ZAC de Val Guermantes et la ZAC de Lilandry). A la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, ces deux opérations terminées, le taux de croissance annuelle était ramené à 2,4% l'an avec la réalisation de quelques petites opérations résiduelles.

Le schéma directeur du secteur 3 de Marne la Vallée, dont dépend la commune, a été étudié fin des années 90, alors que les données du recensement 1993 n'étaient pas encore connues, et s'est donc basé sur les estimations provisoires 1996 où la population de Guermantes comptait 1196 habitants.

Ce document, approuvé fin 2000, s'appuyant sur la qualité du paysage et de l'environnement du territoire pour fonder la nécessité de stopper le développement urbain de Guermantes a donc prôné la stagnation de la population à 1200 habitants.

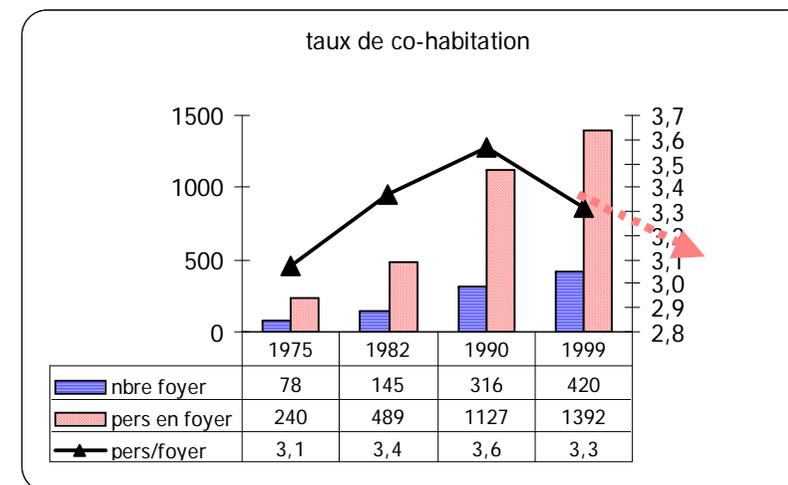
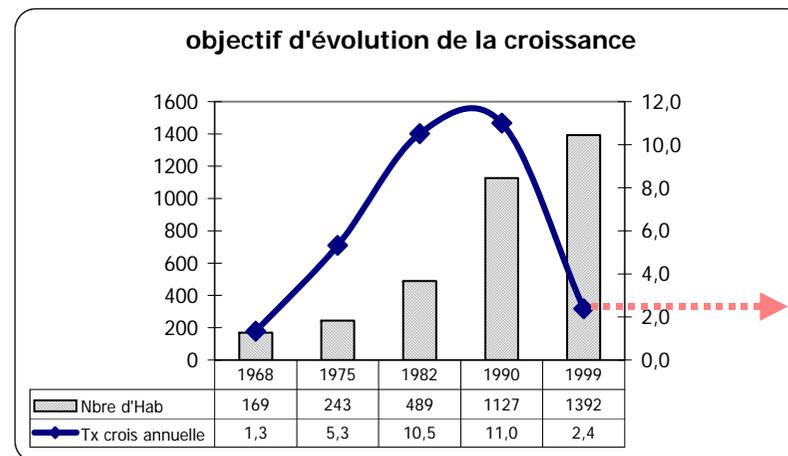
Or, en 1999 Guermantes comptait 1392 habitants. L'objectif est donc le maintien à environ 1400 habitants de la population locale.

### 2.1.2. UNE TENDANCE CONFIRMEE A LA DECOHABITATION ET AU VIEILLISSEMENT

Alors que le phénomène de réduction de la taille des ménages se manifeste aujourd'hui sur l'ensemble du département, il reste encore modéré sur Guermantes.

Toutefois, le taux de décohabitation amorce une baisse particulièrement perceptible sur les 10 dernières années, passant de 3,6 à 3,3 personnes par foyer.

Au rythme de moins 0,3 personnes par foyer entre chaque recensement, on peut estimer le départ de 130 à 150 personnes entre 2008 et 2015 qu'il conviendra de palier par l'accueil de nouveaux foyers pour maintenir le seuil démographique de 1999.

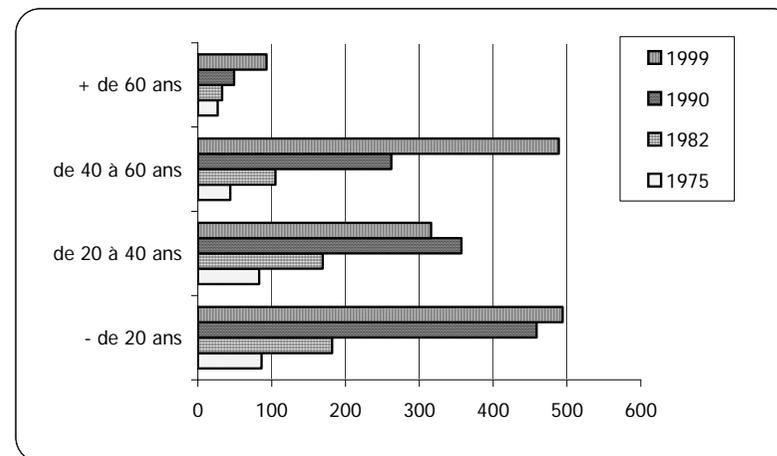


La forte poussée démographique des années 80, essentiellement composée de jeunes foyers, provoque aujourd'hui une tendance au vieillissement de la population globale : les jeunes couples ont vieilli mais sont restés sur la commune du fait que la majorité d'entre eux sont propriétaires de leur logement, dans un cadre attrayant et à proximité des grands équipements de desserte.

Même si en nombre absolu, le renouvellement de population tend au tassement, il reste toutefois très élevé en pourcentage.

L'analyse de ces deux données permet de supposer :

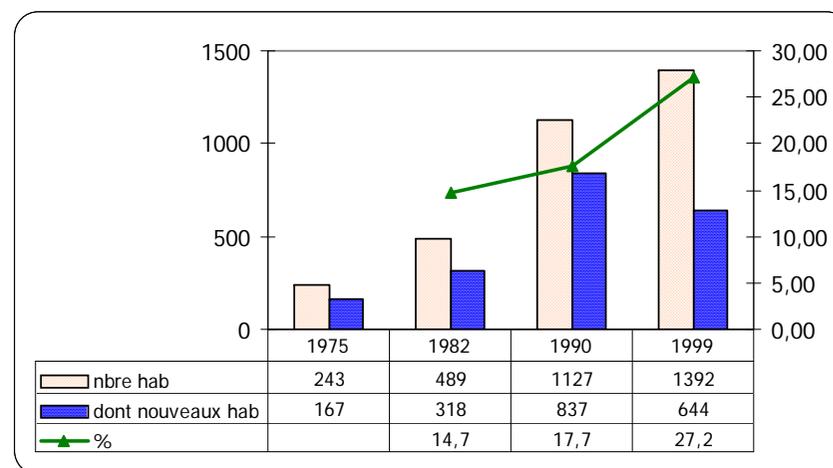
- que le renouvellement de population amorcé devrait se poursuivre,
- que l'accueil de population se fait désormais sur des tranches d'âge plus mûres (40 à 60 ans) du fait principalement de l'inflation foncière locale et que donc il ne faut pas escompter un redressement du taux de cohabitation.



### 2.1.3. LE MAINTIEN D'UNE SITUATION

Les principaux objectifs du PLU sont donc :

1. La stabilité démographique et pour cela l'accueil de 50 à 70 foyers à terme pour combler la perte issue de la décohabitation
2. La préservation de son cadre naturel est donc la stricte protection des larges espaces en frange de l'agglomération
3. Le soutien au renouvellement urbain et à la diversification des modes de logements principalement dans le tissu traditionnel plus apte à évoluer
4. Une stricte protection de l'ensemble des éléments bâtis ou végétaux qui font la qualité urbaine.



## 2.2. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PETIT BOURG

---

Appartenant à la ville nouvelle, Guermantes doit comprendre la diversité des fonctions urbaines plus à l'échelle intercommunale que strictement communale.

Ainsi, la commune n'est pas vouée à l'accueil d'activités et d'entreprises d'envergure qui doivent trouver place en liaisons directes avec les grandes infrastructures routières ou de transport collectif, sur des communes voisines.

Il n'est toutefois pas souhaitable que Guermantes soit exclusivement destinée à l'habitat. Il convient donc :

- de favoriser le maintien des activités en place dans le tissu urbain,
- de favoriser la création de petits commerces ou services en appui de ceux déjà existants,
- de permettre l'installation de professionnels de services dans les tissus pavillonnaires existants.

En appui notamment au développement économique sur la commune, mais aussi en vue de la présence d'un bon niveau d'équipements pour ses habitants, la commune entend permettre le développement des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle adhère par le biais de Marne et Gondoire au syndicat Seine et Marne Numérique qui vise à l'aménagement numérique du territoire seine et marnais.

### CONCLUSION : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le territoire communal de Guermantes s'inscrit dans un environnement riche, constitué par des espaces patrimoniaux de grande qualité, des parcs, boisements et vergers.

Il est donc important de préserver les espaces naturels urbains et péri-urbains, en ne prévoyant pas d'extension de l'urbanisation.

De plus, la commune entend retrouver son niveau de population de 1999, à savoir 1400 habitants environ. Elle a en effet connu une décroissance démographique depuis 1999, puisqu'elle compte, en 2012, 1191 habitants.

Pour ce faire, la commune s'oriente vers une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant.

**Pour répondre à son objectif démographique, la commune n'envisage donc aucune extension du tissu urbain.**

### 3. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET BATI

---

## 3.1. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

La quasi-totalité du patrimoine boisé sur la commune est très attachée au patrimoine bâti, architectural et urbain.

Très anthropique, il joue un rôle majeur dans le paysage bâti avec qui il entretient une étroite relation à protéger et à mettre en valeur.

### 3.1.1. LE PARC DU CHATEAU

L'espace boisé le plus important en terme spatial est matérialisé par le parc du château fragilisé par la tempête de 1999 et sa situation sur plusieurs communes. Il nécessite une forte protection incontestable du fait de sa situation patrimoniale et de son statut aux schémas directeurs.

### 3.1.2. LES BOISEMENTS DANS LE VILLAGE

Ils couvrent les fonds de parcelles situées aux abords du domaine du château et le long du chemin de Malvoisine.

Ces boisements sont, après ceux du château, les plus importants en terme de superficie et dans l'espace urbain certainement ceux qui ont également le plus fort impact du point de vue du paysage, mais ils sont globalement mal entretenus, la friche d'essences peu nobles (robinier...) prenant le pas sur des rejets d'essences plus durables. De plus, non aménagés, ils reçoivent les rebus de fond de jardin.

Le PLU doit veiller au maintien et à la mise en valeur de ces îlots de verdure.

Pour cela, il convient de permettre leur aménagement tout en assurant la sauvegarde des spécimens les mieux conservés et les plus intéressants.

### 3.1.3. LES ALIGNEMENTS

Bien qu'il ne s'agisse encore que de jeunes arbres, le double alignement de frênes bordant la RD217b en entrée Est de Guermantes sera à terme, sans nul doute, d'un impact paysager déterminant pour l'entrée de village.

Aussi, le PLU doit les protéger notamment par la mise en place de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

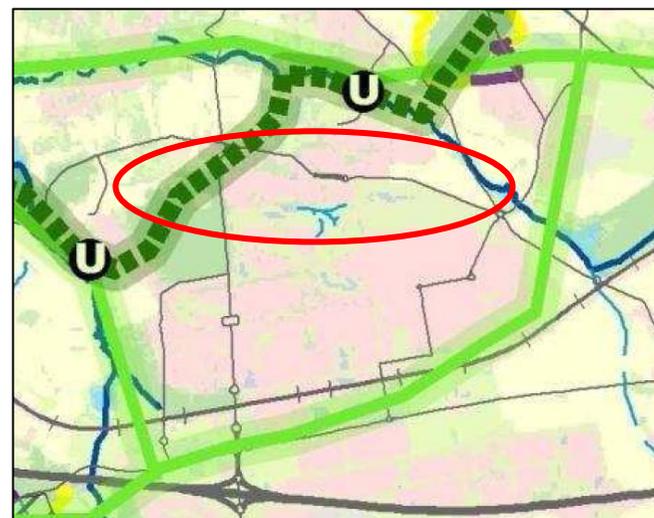
### 3.1.4. LE VERGER

Ce verger assure la transition entre le mur d'enceinte du cimetière et le parking. La qualité champêtre de cet espace en plein cœur de village mérite une stricte protection imposant la conservation des essences fruitières qui en font le charme.

### 3.1.5. PRESEVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les différents éléments évoqués ci-avant, à savoir le parc boisé du château, les boisements existant dans le village, les alignements d'arbres et les vergers participent de la trame verte communale. Par ailleurs, les plans d'eau et cours d'eau temporaires existant au Sud du village, éléments constituant la trame bleue Guermantaise sont également à protéger.

La préservation de ces entités est un élément essentiel du projet communal, qui permettra par ailleurs la **préservation des continuités écologiques à l'échelle locale et régionale**. En effet, un corridor écologique de la sous-trame arborée est identifié par le Schéma régional de cohérence écologique à l'Ouest de Guermantes. De plus, ce continuum écologique est également identifié par le schéma de cohérence territoriale Marne, Brosse et Gondoire sur ce même espace du parc boisé du château.



Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE sur Guermantes

## 3.2. PROTECTION DES ESPACES NON BATIS

---

### 3.2.1. *LE MAINTIEN DE L'ESPACE AGRICOLE*

Conformément à son objectif fondamental de stabilité démographique et de maintien des limites urbaines, aucune extension d'urbanisation n'est à prévoir au terme du PLU. En conséquence le maintien du statut agricole des terres cultivées au Nord Est du territoire communal est sans conteste la meilleure façon d'en assurer sa gestion et son entretien dans l'attente d'un projet paysager ultérieur qui pourrait éventuellement être mis en œuvre conformément au schéma directeur local.

### 3.2.2. *LE GOLF SANS AMENAGEMENT IMMOBILIER*

Les travaux d'extension du golf de Bussy Guermantes sur la commune de Guermantes sont actuellement en cours. Cette extension prend place au Sud de la RD217b en entrée Est de la commune et couvre tout l'espace resté libre jusqu'à la ZAC de Lilandry. Il ne s'agit ici que d'aménagements paysagers permettant la pratique du golf (greens), aucun accompagnement immobilier sur Guermantes. Le PLU doit veiller à affirmer la vocation de cet espace qui peut encore être qualifié de naturel puisque non bâti et essentiellement végétal.

### 3.3. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

---

#### 3.3.1. LE CHATEAU DE GUERMANTES

Le château est l'élément essentiel du patrimoine historique de la commune. Construit en pierre enduite et briques au XVII<sup>e</sup> siècle, il marque l'entrée Ouest de la commune.

L'ensemble, composé d'un corps de logis faisant face à l'avenue des Deux Châteaux auquel sont apposés deux pavillons et une galerie rejoignant la chapelle, est classé aux monuments historiques depuis 1944.

Cette propriété familiale est privée et toujours habitée.

Bien que le château soit classé et d'ores et déjà protégé, la commune entend, par le biais de son PLU, assurer la stricte protection de cet édifice par la conservation de l'intégrité foncière qui fait la valeur de cet ensemble et assure un paysage qualitatif en entrée de bourg. A ce titre, un périmètre de permis de division pourrait être instauré, évitant tout risque de morcellement d'une propriété dont l'intégrité fait la valeur.

Par ailleurs, ce château devant prochainement être réouvert au public, le PLU devra permettre des aménagements propices à la fréquentation touristique et à la communication de son histoire et de celle du patrimoine briard ou francilien (muséographie).

Par ailleurs, l'ensemble boisé du parc qui a beaucoup souffert de la tempête de 1999 va probablement devoir subir une réhabilitation. A cette occasion, le parc devra pouvoir être adapté à un projet valorisant tout en conservant son caractère boisé.



### 3.3.2. LA FERME

La ferme Thierry est un élément supplémentaire dans l'aspect qualitatif de l'entrée Ouest de Guermantes.

Cette ferme s'organise autour d'une cour dont l'entrée est marquée par un très beau porche qu'il convient de protéger.

Le corps de ferme se trouve en retrait depuis la voie. L'espace transitoire participe à la mise en valeur globale de la ferme et, bien que ne dépendant pas de Guermantes mais de Gouvernes, cet espace doit être conservé dans son aspect actuel : une prairie ponctuée de quelques arbres et deux anciens bâtiments agricoles fort bien entretenus.

La ferme et les espaces de prairie qui l'accompagnent, participent avec le château à la perspective sur le val de Gondoire. Ils doivent donc faire l'objet d'une stricte protection vis à vis de la pression urbaine par le maintien de leur statut agricole. Toutefois, celui-ci pourra se diversifier notamment vers l'économie rurale touristique (gîte, ferme auberge, écomusée, [hébergement hôtelier](#), [artisanat ou commerce...](#)), ou l'accueil de personnes âgées.



### 3.3.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE COMMUN

Outre les bâtiments d'ampleur, des constructions plus communes assurent des repères géographiques ou historiques.

Ces édifices ou ouvrages méritent une protection éventuellement partielle. Sont ainsi concernés :

- Le restaurant face à l'église, anciennement relais puis café et qui a marqué ce carrefour doit être protégé dans sa vocation et sa devanture pleine de charme,
- L'église qui bien que non protégée au titre des monuments historiques n'en est pas moins un élément du patrimoine guermantais,
- L'ancien presbytère, très bel édifice au caractère XIX<sup>ème</sup> très marqué, dont la réhabilitation débute et qui doit conserver son aspect et sa prestance,
- Les deux angles de bâtiments, rue des Deux Châteaux, abritant des statuette ( Saint Jacques et la Vierge) et qui sont essentielles au repère local,
- Le mur ancien, trace de l'ancien parc ayant accueilli la ZAC de Guermantes, et qui accompagne le chemin sur le flanc Est du bourg.



## 4. LA MAITRISE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

---

La commune ayant affiché un objectif de stabilité urbaine, les légères évolutions souhaitées concernant tant l'accueil limité de nouveaux foyers que l'encouragement à la diversité urbaine et l'amélioration permanente du cadre de vie guermantais, passent essentiellement par le renouvellement urbain.

## 4.1. LA GESTION DU CENTRE TRADITIONNEL

---

### 4.1.1. CONSERVER LE CARACTERE ARCHITECTURAL ANCESTRAL

Durant les dernières décennies la pression foncière s'est essentiellement tournée vers le logement neuf ou récent, délaissant le bâti traditionnel qui borde une voie circulante et sur laquelle les contraintes réglementaires étaient mal adaptées à leur conservation.

Force est de constater qu'un grand nombre de constructions du centre ancien n'ont pas été entretenues voire mal restaurées.

Il convient donc de mettre en œuvre, notamment au travers du règlement, des dispositions qui :

- imposeront la conservation du caractère essentiel de ce type de bâti,
- favoriseront une réhabilitation adaptée au mode de vie actuelle.

### 4.1.2. PERMETTRE UNE LEGERE DENSIFICATION DU CENTRE

Le tissu traditionnel ancien s'il est relativement dense en front de rue offre par contre d'importantes possibilités en partie arrière de ce bâti traditionnel.

Les plus grandes potentialités d'accueil se situent dans l'espace compris entre l'avenue des Deux Châteaux et le chemin de Malvoisine.

Il conviendra donc de favoriser l'insertion harmonieuse de nouvelles constructions sur ces espaces, en dehors de toute opération d'ensemble d'envergure, les constructions au coup par coup étant mieux à même de s'insérer dans un tissu complexe. L'intégration de ces nouvelles constructions passera par :

- une densification limitée de ces espaces, laissant ainsi une large part aux espaces plantés,
- un aménagement paysager le long du chemin de Malvoisine,
- une desserte des terrains sécurisée sur l'avenue des Deux Châteaux,
- une compatibilité architecturale entre les futures constructions et les constructions anciennes et traditionnelles existantes.

### 4.1.3. CONSERVER LES ACTIVITES EXISTANTES

Bien qu'essentiellement destiné à l'habitat, le tissu ancien abrite une entreprise dans une ancienne ferme réhabilitée. Cette activité assure la mixité urbaine et permet l'entretien de bâtiments volumineux dont la réaffectation serait problématique. La vocation d'activité non nuisante devra donc y être confortée.

## 4.2. L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS RECENTES

---

Si la ZAC de Lilandry s'est faite par opérations successives et différentes assurant une diversité des formes urbaines et architecturales propices aux évolutions ultérieures, la ZAC de Guermantes village constitue un ensemble très marqué par une grande homogénéité bloquant les possibilités d'évolution qui pourtant s'avèrent de plus en plus opportunes pour s'adapter à de nouveaux besoins.

Il conviendra donc de rechercher par le biais d'une nouvelle réglementation, un difficile équilibre entre le maintien d'une homogénéité caractéristique et identitaire de ce quartier et une ouverture vers des modifications architecturales et de vocations propices à la diversité de l'habitat et du quartier.

### 4.2.1. LES OPERATIONS HETEROGENES

La majeure partie des extensions récentes se sont opérées soit par la construction de maisons individuelles édifiées indépendamment les unes des autres soit par de petites opérations, éparses, de permis groupés.

Cette forme d'extension, bien que relativement disparate, s'harmonise autour des caractéristiques de la maison individuelle. Elle doit pouvoir continuer à évoluer dans sa diversité.

### 4.2.2. LA ZAC DU VAL GUERMANTES

A l'opposé, la ZAC du Val Guermantes qui couvre une opération de grande envergure spatiale sur deux communes (Guermantes et Conches) est caractérisée par sa grande homogénéité due à sa formation sous forme de permis groupé exclusivement.

Bien que des pressions se fassent ressentir pour adapter les habitations aux exigences ponctuelles des foyers en place, la très grande cohérence architecturale de l'ensemble, témoignage de l'urbanisme des années 1960-1970, doit être conservée.

Les évolutions devront donc être mesurées et limitées aux adaptations ne remettant pas en cause le caractère architectural de ces constructions.

# 5. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS ET L'ENVIRONNEMENT

---

## 5.1. LES VOIES A CREER

---

La création d'une voie, publique ou privée, en zone urbaine doit être aménagée pour la circulation des piétons et des véhicules de façon à s'insérer dans le tissu viaire existant. Pour cela, elle doit :

- être ouverte à la circulation automobile,
- disposer d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- si elle mesure plus de 15 m de long, disposer de l'éclairage,
- si elle se termine en impasse, être aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
- être dimensionnée en structure et en largeur pour supporter la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères en cas de desserte de plus de 5 logements.

## 5.2. LES CIRCULATIONS DOUCES

---

L'amélioration du cadre de vie passe, entre autres, par le développement de moyens de déplacements agréables et à l'échelle du village.

Un réseau de circulations douces s'est progressivement mis en place à travers tout le territoire communal pour composer aujourd'hui un réseau étendu. Ces liaisons parcourent la commune du Nord au Sud et permettent ainsi de desservir la mairie, l'église et l'espace culturel et de relier Conches à Bussy Saint Georges à l'Est, Gouvernes à Bussy Saint Georges à l'Ouest et de traverser la commune d'Est en Ouest.

Ces cheminements effectivement réalisés ou en cours de création (chemin du golf) forment un réseau cohérent qu'il convient de protéger et de prolonger sur un court tronçon le long du CD35, entre le chemin de Malvoisine et la rue André Thierry.

### 5.3. LA QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

---

La commune compte deux espaces publics particulièrement significatifs pour lesquels des évolutions relatives à la circulation conduisent à une restructuration et à une mise en valeur.

La place du temps perdu, centralité de l'urbanisation récente, desservant les services et commerces, va prochainement être mise en valeur. L'absence du cheminement initialement prévu et qui aurait coupé en deux cet espace, impose un traitement d'ensemble intégrant les cheminements piétons et favorisant l'accès aux commerces.

L'abandon du projet de dévoiement de la RD35 imposera à terme une mise en valeur du carrefour central du village ancestral qui devra prendre en compte l'harmonisation des espaces publics reliant le carrefour, l'église, la mairie, la salle polyvalente et la promenade de la Belle Inutile.