

Commune de **GOUAIX**

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

Pièce n° 4

**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**



**MEDIAPLAN**  
Donnemaie Dontilly  
Août 2013

## PREAMBULE

Gouaix est une commune de 1441 habitants (au recensement de 2009) située dans le sud-est de la Seine et Marne dans l'arrondissement de Provins et dans le canton de Bray sur Seine dans le pays Bassée Montois.

Sa superficie est de 1 464 ha à vocation essentiellement rural (1359,05 ha soit 92,83 % du territoire).

Le principal atout de Gouaix réside dans ces grands espaces naturels dont deux sites NATURA 2000 susceptibles de lui donner une renommée touristique.



# Orientations générales d'aménagement

## 1 – Favoriser l'accueil de nouvelles populations au travers d'un développement urbain maîtrisé

### 1.1 Poursuivre le développement de l'habitat

Le développement de Gouaix s'est fait principalement en deux temps : l'urbanisme traditionnel d'un village agricole (jusqu'au début du XXème siècle et l'urbanisation moderne (XXème siècle).

L'urbanisme traditionnel a constitué la notion de village puis de bourg.

Au début du XXème siècle commence l'urbanisation de l'avenue de la gare en allant vers Flamboin. Cette urbanisation a continué progressivement pour s'accroître dans les années 1980 avec la construction d'équipements (la poste, la gendarmerie, l'école maternelle, la salle des fêtes,...) et des lotissements.

Après une période de croissance démographique dans les années 1980 avec la création de plusieurs lotissements, Gouaix a connu une période de stagnation.

La commune souhaite aujourd'hui poursuivre son développement urbain et accueillir de nouveaux habitants.

Deux territoires identifiés en tant que zones AU dans le PLU feront dans ce contexte l'objet de projets d'aménagement, à court terme.

Le développement des zones AU se feront sur un terrain situé au sud de la gendarmerie. (terrain appartenant déjà à la commune de Gouaix) et au sud du lotissement de la Croix de Flamboin.

Située proche du centre bourg, cette opération permettra de compléter la structure urbaine et de redéfinir son rapport au paysage et à la campagne, par l'extension de la trame viaire et la modification de l'enveloppe urbaine.

Elle nécessitera une attention particulière en matière d'aménagement du fait de son poids relatif par rapport à l'échelle de la commune.

La proximité du centre et le soin apporter aux espaces publics (places, rues, sentes piétonnes et traitement des sols) doivent apporter aux opérations une grande qualité urbaine.

Ce secteur sera uniquement dédié à l'habitat ainsi qu'aux équipements de type commerces et de services (maison médicale) et à l'artisanat. Il sera exigé 20% de logements sociaux pour les opérations d'au moins 6 logements. Dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, ce pourcentage minimum est apprécié sur la totalité de l'opération.



Les enjeux conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont :

- Un enjeu urbain et social ☞ créer un quartier de vie et renforcer la mixité urbaine et sociale
- Un enjeu lié aux déplacements ☞ articuler le quartier avec les territoires qui l'entoure avec la création de liaisons vertes et l'organisation d'une desserte des deux secteurs
- Des enjeux environnementaux
  - ☞ Valoriser les atouts et atténuer les faiblesses du site
  - ☞ Préservation de la ressource en eau : régulation optimale des rejets d'eau pluviale, gestion de l'eau à la parcelle avec rentabilisation domestique
  - ☞ Maîtriser l'énergie : éclairage public à basse consommation, orientation du bâti favorisant les apports solaires, recours aux énergies propres
- Des enjeux techniques ☞ un aménagement durable et d'entretien aisé pour la collectivité présentant des qualités d'usage pour les colitis et privilégiant des matériaux à faible impact environnemental.

## 1.2 – Développer la diversité de l’habitat et la mixité sociale

### 1.2.1 – Développer la mixité sociale

L’habitat est principalement constitué de maisons individuelles anciennes et récentes et d’un petit peu d’habitat collectif.

Le statut d’occupation fait apparaître une majorité d’occupants propriétaires de leur logement.

Le diagnostic révèle un manque de logements sociaux.

Ce déficit produit un déséquilibre social, on assiste aussi à un vieillissement de la population, surtout en centre bourg.

L’objectif est de favoriser la mixité sociale et pour cela, il est envisagé de :

- Favoriser l’implantation de nouveaux services et commerces
- Favoriser la réalisation d’opérations de construction de logements sociaux
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens pour leur transformation en logements locatifs

### 1.2.2 – Favoriser la construction de petits logements

Avec la construction des lotissements dans les années 1980, Gouaix a vu sa population augmenter avec l’arrivée de familles avec des enfants.

Aujourd’hui, ces enfants ont grandi et souhaitent s’installer et certains aimeraient le faire à Gouaix.

Le diagnostic fait apparaître un manque de petits logements dans la commune.

L’objectif est de maintenir cette jeune population dans la commune et, pour cela, satisfaire sa demande en petits appartements.

Les actions entreprises en ce sens seront les suivantes :

- Favoriser la réhabilitation d’anciens bâtiments en petits logements
- Réhabilitation par la commune d’une partie des anciens Ets Thomas en petits logements locatifs ( l’autre partie est réservée pour la réalisation d’un centre socio-culturel)
- Favoriser les programmes de construction de logements sociaux et en accession à la propriété



## 2 - Renforcer l'attractivité du centre bourg

Le centre ancien de Gouaix constitue un noyau villageois actif qui se caractérise par :

- Une offre de commerces et de services
- Un patrimoine architectural intéressant (fermettes)
- Des espaces verts typiques (vergers, jardins,)

Il est important de conserver ce caractère villageois du centre ancien mais de veiller aussi à ce qu'il ne se referme pas sur lui-même.

**Des actions seront conduites dans ce domaine, soit :**

- **Le maintien de l'activité commerçante**
- **Le maintien, voir le développement des services présents dans le bourg**
- **La réhabilitation des logements vacants**
- **La protection du patrimoine architectural et des espaces verts**

### 2.1 Le maintien de l'activité commerçante

L'armature commerçante de Gouaix permet de répondre aux besoins immédiats de la population.

L'offre de services est aussi satisfaisante.

Cependant, comme dans beaucoup de petites communes rurales, les commerces ferment les uns après les autres.

En 2004, la boucherie et le garage automobile ont fermé.

Le garage automobile a été transformé en carrosserie, aussi, l'unique pompe à essence de la ville a disparue.

L'année 2005 a vu la fermeture de la boulangerie. La municipalité a travaillé activement à retrouver un repreneur. La boulangerie a rouvert ses portes en 2006.

L'une des conditions au maintien des commerces et des activités est l'arrivée de populations nouvelles.

Une autre condition est la facilité de stationner non loin des commerces.

La municipalité réfléchit à la mise en place de places de stationnement Grande Rue à des endroits ne gênant pas la circulation.

Le stationnement alterné serait supprimé.

Enfin, les élus réfléchissent à l'installation d'un petit supermarché mis en place avec l'aide de la commune.

## **2.2 – Le maintien, voir le développement des services dans le bourg**

Un certain nombre de services sont encore présents dans le bourg (bibliothèque, école primaire, médecins, infirmières, ...)

Il est important de conserver ces éléments témoins d'une organisation sociale.

Cependant, pour conserver cette activité sociale, l'installation d'autres services doit être envisagée.

La municipalité envisage de transformer les bâtiments artisanaux désaffectés, les anciens Ets Thomas, situés rue de l'église, en espace socio-culturel (salles associatives mises à disposition du club de danse et du club de ping-pong)

De plus, le non-renouvellement des médecins partant à la retraite ainsi que l'âge des praticiens actuels font craindre une pénurie d'offre de santé dans les prochaines années. Compte tenu des besoins de la population, de la surcharge de travail des médecins actuels, il est impératif de créer les conditions pour une politique attractive pour favoriser l'installation de professionnels de santé.

Il est donc envisager la construction d'une maison de santé regroupant des professionnels de santé (médicaux et para) dans le nouveau lotissement situé au sud de la gendarmerie.

## **2.3 – La réhabilitation des logements vacants en centre bourg**

Le diagnostic de la commune fait ressortir un nombre important de logements vacants :

50 logements soit 8 % des logements (INSEE 2009)

Il s'agit le plus souvent de maisons anciennes en plus ou moins bon état.

Depuis quelques temps, un bon nombre de ces maisons ont été vendues et sont réhabilitées.

La municipalité souhaite encourager ces initiatives par le biais du règlement du plan local d'urbanisme. Les réhabilitations sont aussi l'occasion de redéfinir une politique en matière de patrimoine et de qualité architecturale, car elles soutiennent fortement l'identité du village dans son cadre bâti.

## **2.4 – La protection du patrimoine architectural et des espaces verts**

### 2.4.1 – la protection du patrimoine architectural

- Préserver le caractère de l'habitat rural agricole en centre bourg

Le centre bourg constitue un ensemble relativement homogène au caractère rural et agricole marqué. Ce patrimoine peut être menacé par des restaurations maladroites. L'objectif est de conserver ce caractère au centre bourg. Un certain nombre d'habitations ont été répertorié lors de l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France. Une attention particulière sera portée sur ces bâtiments lors des dépôts de permis de construire.

### 2.4.2 – la protection des espaces verts

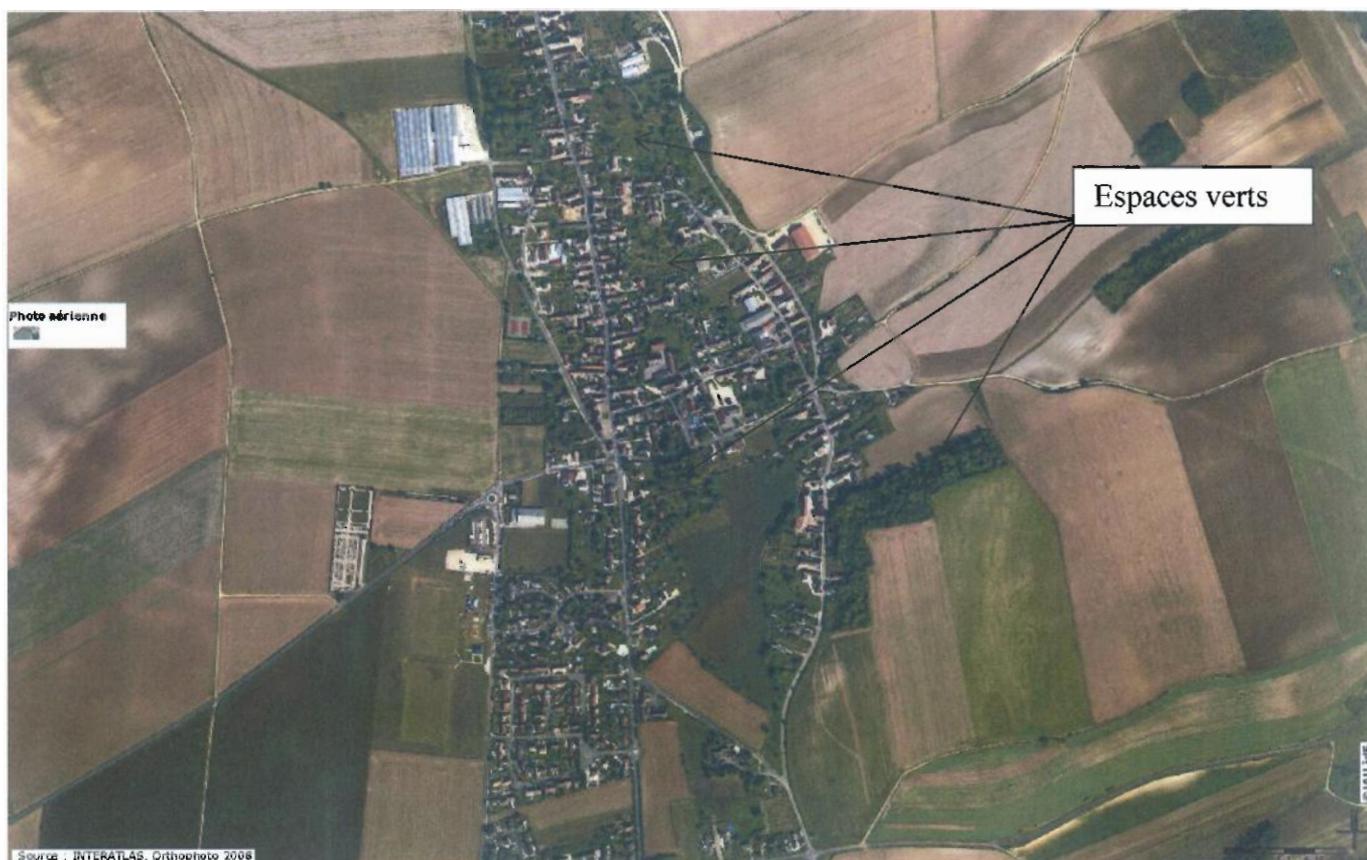
- Le charme de la commune de Gouaix vient en partie de nombreux espaces verts situés le long du rû de la Bourjasse qui offrent l'aspect d'une commune verdoyante.

Il s'agit de jardins et de vergers appartenant et entretenus par des personnes privées.

Ces espaces sont classés en zone ND dans le POS approuvé en 1999.

Le PLU reprendra un classement en zone naturelle pour ces espaces verts. (classement en zone N) ainsi que le classement en espaces boisés classés.

## Les espaces verts en centre bourg



## Les jardins et les vergers le long du rû de la Bourjasse



### 3. Renforcer la cohésion urbaine et sociale

#### 3.1. Poursuivre le développement des équipements et services publics dans les quartiers.

La recherche d'une cohésion sociale et urbaine est l'une des préoccupations de Gouaix. La commune souhaite développer les liens sociaux et urbains en exerçant une action volontariste sur le traitement de l'espace public et le développement des équipements.

**L'objectif est de poursuivre une bonne répartition de ces équipements et services sur la commune.**

Dans ce contexte, plusieurs projets sont d'ores et déjà envisagés :

- dans le centre bourg 
  - Réhabilitation d'une partie d'une usine désaffectée en espace socio-culturel
- Pôle administratif de l'avenue de la Gare 
  - Les équipements déjà existants seront renforcés par l'installation de la cantine scolaire dans les locaux de l'ancienne poste.
  - Un parking de 50 places sera aussi créé.
- Nouveau lotissement 
  - Installation d'une supérette et d'une maison médicale

#### 3.2 Promouvoir une plus grande fonctionnalité des espaces publics

Au-delà du développement des équipements l'amélioration des liens entre les quartiers passe par une action significative en faveur d'une valorisation de l'espace public sur l'ensemble du territoire communal.

**L'objectif est de poursuivre les efforts entrepris en terme d'aménagement et de valorisation des espaces publics en vue de favoriser le développement du lien social sur ces espaces.**

**Celui-ci passe notamment par : le développement des circulations douces  
la création d'un jardin public**

**Il s'agira d'une nécessaire adaptation de l'espace public à de nouveaux usages, favorisant une plus grande mixité d'utilisation de ces espaces (notamment en direction des piétons et des cyclistes).**

**Pour des raisons écologiques, paysagères, sécuritaires, auditives, esthétiques, sociales et économiques, l'objectif est de limiter le trafic automobile au profit de modes alternatifs. Celle-ci passe aussi par une mise en sécurité de la desserte automobile (en particulier la Grande Rue).**

### 3.2.1 Développement des liaisons douces

Le vélo prend progressivement sa place dans l'aménagement pour mettre en valeur le cadre urbain mais également pour répondre aux attentes des citoyens et pour diminuer le trafic automobile.

En effet, favoriser le développement des modes économes et moins polluants comme la bicyclette et la marche à pied contribue au développement durable y compris en zone peu dense.

Le Plan de Déplacements Urbains de la région d'Ile de France fixait ainsi trois objectifs à atteindre :

- réduire la circulation automobile
- doubler le nombre de déplacements à vélo et réduire l'insécurité routière
- relancer les circulations douces

La commune de Gouaix souhaite développer un réseau de pistes piétons/cycles par :

- La mise en valeur des sentes et chemins existants (signalétique, fleurissement,...°)
- La création de circulations douces dans le cadre des nouveaux programmes

### 3.2.2 La création d'un jardin public

La municipalité envisage la création d'un jardin public qui pourra accueillir des jeux pour les enfants.

Celui-ci pourrait se situer non loin du pôle administratif de l'avenue de la gare.

### 3.2.3 Renforcer la sécurité routière

Cette mise en sécurité concerne les projets suivants :

- Sur la RD 18, il est prévu des « écluses » soit un rétrécissement de la chaussée à chaque entrée de la commune.
- Ces aménagements seront complétés, en agglomération, par la création de trottoirs.

Il s'agit de sécuriser cette route qui connaît une circulation importante en réduisant la vitesse des automobilistes.

- En centre bourg, il est prévu un carrefour surélevé au croisement de la RD1, de la Grande Rue et de l'avenue de la Gare.

Un contrat triennal de voirie a été signé avec le conseil général pour la réalisation de ces équipements.

## 4. Contribuer au maintien du cadre de vie

Gouaix est une petite commune qui conserve encore son caractère agricole.

Le développement urbain n'a pas beaucoup entamé les espaces naturels et agricoles. Les espaces cultivés représentent encore 76,85% du territoire.

Gouaix possède un patrimoine naturel exceptionnel qu'elle compte conserver et mettre en valeur.

**Il apparait essentiel aujourd'hui de préserver et de valoriser ces espaces afin de maintenir un bon niveau de qualité de vie pour l'ensemble de la population et d'ouvrir la commune au tourisme.**

Par contre, Gouaix est soumise à des risques naturels et technologiques (zone inondable liée au débordement de la Seine, périmètre de protection autour de l'usine SICA Gouaix et passage d'une canalisation de transport de gaz).

Elle subit, en revanche, peu de nuisances sonores.

**Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité pour les habitants, une attention particulière sera portée à la prévention des risques et des nuisances, dans le cadre notamment des futurs projets de développement urbain.**

### 4.1 La protection des grands ensembles naturels.

Ces ensembles naturels situés au nord et au sud de la commune font l'objet de protections environnementales diverses.

Le PLU maintiendra les diverses protections environnementales et préconise un règlement particulier suivants les différents espaces naturels.

### 4.2- Mener une politique de découverte du patrimoine naturel

La municipalité souhaite développer l'activité touristique sur la commune et notamment la découverte de la réserve naturelle de la Bassée.

L'AGRENABA organise déjà des animations pédagogiques (chantiers de bénévoles, sorties nature,...) ainsi que des expositions destinés au grand public et aux scolaires.

L'aménagement de parcours d'itinérance et de découverte de la nature sur des cheminements pédestres et cyclables pourrait être envisagé. Une offre pêche pourrait être aussi proposée avec le développement de zones de pêches et la création de parcours de pêche en barque.

### **4.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les projets de développement urbain**

La commune de Gouaix est concernée par des risques naturels et technologiques : risque d'inondation lié au débordement de la Seine et classement SEVESO 2 de l'usine SICA Gouaix.

#### **-4.3.1 – Le risque d'inondation**

En l'absence d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé, le PLU, dans son règlement délimitera des zones dans lesquelles sont applicables d'une part, des interdictions et des prescriptions portant sur les constructions neuves et les constructions et installations existantes et, d'autre part, des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Le secteur concerné par le risque d'inondation situé au sud de la commune, est couvert en grande partie par la réserve naturelle de la Bassée, qui est un secteur inconstructible.

#### **4.3.2 – Le risque technologique**

La société SICA de Gouaix a pour activité le stockage en transit d'engrais solides (simples ou composés) et liquides avant distribution vers des coopératives agricoles ou vers des agriculteurs. Elle assure également des formulations d'engrais solides (engrais modulaires) par mélange de plusieurs types d'engrais solides.

Les installations sont constituées de deux bâtiments de stockage d'engrais solides :

- le bâtiment Nord comprenant 40 cases de stockage d'engrais en vrac
- le bâtiment Robert comprenant 11 cases de stockage en vrac et deux lignes d'ensachage, l'une pour les bigs-bags, l'autre pour les sacs.

Deux cuves principales de stockage d'engrais liquides de 3000 m<sup>3</sup> chacune auxquelles sont reliés une zone de dépotage wagon et un poste de chargement camion.

Un PPRT a été approuvé par arrêté préfectoral n° 010 DCSE IC 244 en date du 6 décembre 2010.

La liste des phénomènes dangereux retenus pour l'élaboration du PPRT est la suivante :

- Décomposition thermique simple d'engrais azoté du bâtiment nord due à l'incendie de la chargeuse
- Décomposition thermique simple d'engrais azoté fortement dosé (ammonitrates 33,5%) du bâtiment Robert due à l'incendie de la chargeuse
- Décomposition thermique simple suite à un incendie au niveau de l'une des aires de stockage extérieure de big bag contenant des ammonitrates

Les effets des phénomènes dangereux présents à la SICA de Gouaix sont uniquement de type toxique. Il faut cependant retenir qu'aucune habitation n'est située dans le périmètre d'étude. Le périmètre d'étude retenu pour l'élaboration du PPRT est de 312 mètres autour du bâtiment Robert.

### 4.3.3 Les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Gouaix est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : IND1060809ZA) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues de distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 80 et PMS 67,7 bar	5 m	15 m	15 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée