

COMMUNE DE GUISE

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### DOCUMENT N°2

"Vu pour être annexé  
à la délibération

en date du

approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme "

Cachet et Signature

du maire :



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims  
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

*e-mail* : [geogram@wanadoo.fr](mailto:geogram@wanadoo.fr)

## INTRODUCTION

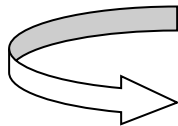
# DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

**UN PROJET**, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de GUISE souhaite s'engager.

**Le PADD a donc une place capitale.**

Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ↳ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ↳ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ↳ il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

## **Le PADD**

qui définit le projet communal ....

mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

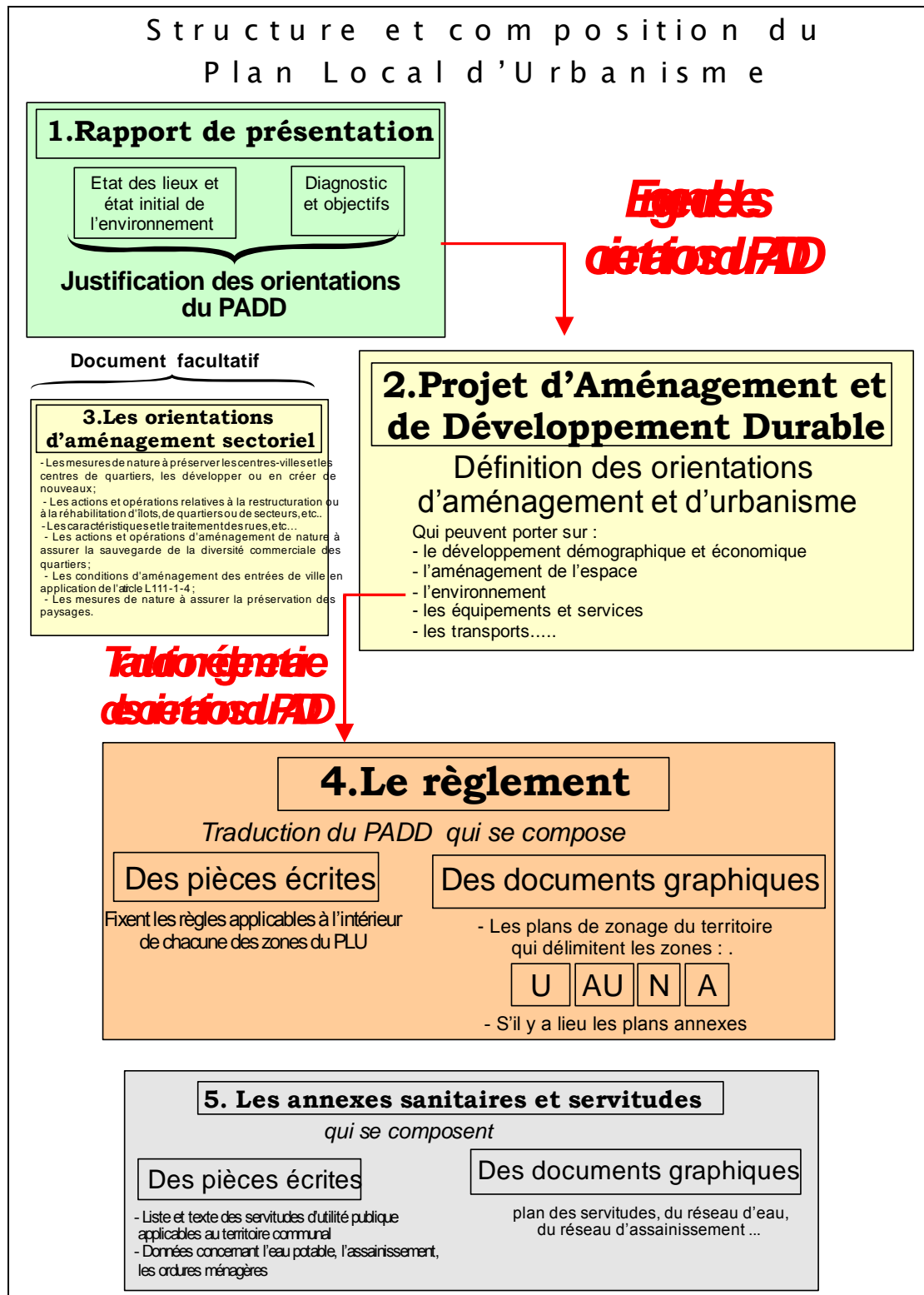
**se traduit par :**



*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre**



*Sur certains secteurs*  
**les orientations d'aménagement sectoriel (document facultatif) dont l'esprit doit être respecté**



## IERE PARTIE

# LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## SYNTHESE DES ELEMENTS EMANANTS DU DIAGNOSTIC

Atouts	Faiblesses
<p>↳ Une situation géographique impliquant un point de passage privilégié où 3 axes de circulation convergent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ la route nationale n°29 (Maubeuge - Saint-Quentin) qui traverse le territoire d'est en ouest,</li> <li>➢ la route départementale n°946 (Valenciennes – Marle) qui traverse le territoire communal du nord au sud,</li> <li>➢ la route départementale n°960 (Cambrai - Vervins) qui traverse le territoire communal d'ouest en est.</li> </ul> <p>↳ La proximité de l'agglomération Saint-Quentinoise et des autoroutes A26 et A29.</p> <p>↳ Potentiel touristique important lié au passé historique de la ville (Château-fort ; Familistère Godin ; Camille Desmoulins ). Territoire situé de plus sur le circuit des églises fortifiées de Thiérache et sur l'axe vert.</p> <p>↳ Un environnement naturel attractif lié à la qualité et à la diversité paysagère du territoire communal (prairies, bocages, méandres de l'Oise,) reflétant une image « de ville à la campagne ».</p> <p>↳ Un patrimoine bâti ancien agrémenté de voies d'eau et de jardins conférant à la ville un certain charme esthétique.</p> <p>↳ Un bon niveau d'équipements scolaires, sportifs, sociaux et un grand nombre de commerces et services que la commune souhaite pérenniser et renforcer.</p>	<p>✓ <b>Ville de passage ou toutes les grandes pénétrantes convergent au centre entraînant des problèmes de circulation importants</b></p> <p>✓ <b>Un environnement naturel entraînant de fortes contraintes de développement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone inondable de l'Oise couvrant en grande partie l'ensemble de la ville basse.</li> <li>• La falaise de craie très abrupte en rive gauche de l'Oise forme une barrière à l'urbanisation nouvelle.</li> <li>• La présence de zones à risque de mouvement de terrain aux abords du Château et le long de l'éperon boisé.</li> </ul> <p>✓ <b>Une configuration urbaine relativement étirée due aux contraintes géomorphologiques naturelles (éperon boisé, forte pente) et aux risques de débordement de l'Oise.</b></p> <p>✓ <b>Une diminution constante de la population due à la fois au déficit naturel et au déficit migratoire.</b></p> <p>✓ <b>Un phénomène de vieillissement de population caractérisé par une baisse significative des moins de 40 ans et des moins de 20 ans.</b></p> <p>✓ <b>Une diminution globale du nombre de logements.</b></p> <p>✓ <b>Un potentiel industriel encore important néanmoins peu diversifié et par conséquent fragile. A Guise, les activités de services restent prédominantes sur le territoire communal.</b></p>

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la ville de GUISE a décidé d'opter pour une extension raisonnée des zones d'habitat et des zones d'activités économiques dans un souci de protection de son environnement et de son cadre de vie et dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de GUISE s'inscrit dans cette démarche en retenant cinq orientations principales :**

- 1/ Remédier au phénomène d'essoufflement démographique
- 2/ Favoriser l'expansion du tissu économique et renforcer l'attractivité touristique
- 3/ Préserver les zones à risque du territoire et valoriser les espaces naturels et bâtis
- 4/ Permettre la réalisation d'équipements publics
- 5/ Prévenir les risques et nuisances liés à la circulation automobile

## 2EME PARTIE

# LES OBJECTIFS DETAILLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

# 1 / ...Remédier au phénomène d'essoufflement démographique

## **CONSTAT**

---

*GUISE connaît une décroissance démographique depuis les années 1970. Cette baisse de la population, est due à la fois au déficit naturel et au déficit migratoire enregistrés ces dernières années. Après une baisse importante et continue de 1975 à 1990, on observe un phénomène de tassement de 1990 à 1999, puis à nouveau une baisse importante de 1999 à 2005 avec une population estimée à **5 557** habitants en 2005 contre 5 896 en 1999 (soit une baisse de 5.7%). Parallèlement à cette baisse de population, la structure par âge montre un vieillissement de la population avec une baisse significative des moins de 40 ans et des moins de 20 ans.*

## **OBJECTIFS**

---

La commune de Guise souhaite enrayer ce phénomène de baisse démographique en stabilisant les chiffres de population actuelle voir en l'augmentant.

Sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2.2 personnes par foyer à l'horizon 2017 -2020 (estimation tenant compte du phénomène de desserrement qui se dessine depuis plusieurs années), le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 300 constructions pour une population d'environ 5 800 habitants.

L'état actuel du parc de logements ne permet pas de répondre à cette demande ; les logements disponibles ne répondent pas aux critères actuels des habitants (logements anciens, vétustes, etc..) d'où la nécessité de définir de nouvelles zones d'extension permettant l'accueil de constructions nouvelles :

- à moyen terme,
- et à long terme.

... dans un souci de maîtrise du développement urbain de la commune.

↳ **Pour satisfaire cet objectif, trois actions complémentaires sont envisagées :**

L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

La création de nouvelles zones à urbaniser à moyen terme. Trois secteurs d'extension ont été définis compte-tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux :

- Au nord du quartier de Madagascar, côté Ouest et Est de la route départementale n°946.
- Dans la continuité du quartier des Coutures en face de la Maison d'Accueil Spécialisé.

La création de nouvelles zones à urbaniser à long terme. Cette zone est située en limite nord du territoire de GUISE dans la continuité des zones d'extension à vocation d'habitat.

***La station d'épuration de Guise n'assure pas un traitement efficace des eaux usées, la création d'une nouvelle station est à l'étude. Au vu de la réglementation sur le traitement des eaux urbaines résiduaires qui soumettait les communes de plus de 10 000 équivalents habitants aux échéances des 31/12/1998, 2000 et 2005, il est nécessaire que la commune de Guise engage au plus vite les démarches nécessaires accompagnées d'une programmation des travaux validée par le service de la police de l'eau pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs soumis à l'assainissement collectif. Quant ces travaux auront été validées ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU.***

↳ ***La ville de GUISE a tenu à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager. Dans cette optique :***

La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le

risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

L'intégration paysagère et *architecturale* des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).
- les plantations arborées et arbustives

Une réflexion sera menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers de la ville au sein de la zone agglomérée.

 **Enfin, cette politique de développement des zones d'habitat sera menée en : :**

Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'extension en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

Poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

---

## 2 / ...Favoriser l'expansion du tissu économique et renforcer l'attractivité touristique.

---

### **CONSTAT**

---

*La ville de GUISE dispose d'un niveau d'équipements et de commerces satisfaisants. On dénombre un grand nombre d'équipements sportifs et socioculturels, des équipements scolaires (écoles maternelles, primaires, un collège et un lycée professionnel) des équipements publics ainsi que des implantations commerciales importantes (deux centres commerciaux, deux supermarchés et en centre-ville des commerces et services traditionnels diversifiés).*

*La ville de GUISE dispose d'un potentiel touristique (Famelistère Godin, Château) pour lequel il existe des projets de développement.*

*Dans le domaine économique, force est de constater que GODIN et SANSEN restent les principaux employeurs de la ville. La part de la population active communale travaillant à GUISE entre les deux derniers recensements est passée de 87 % en 1982 à 68% en 1999.*

*Enfin, des exploitations agricoles soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont encore présentes au sein de la zone agglomérée.*

### **OBJECTIFS**

---

**Face à ce constat, la ville de GUISE souhaite :**

**1 / Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques** sur le secteur de la Briqueterie :

- En confortant la zone d'activités existante.** La zone d'activités de la Briqueterie regroupe plusieurs implantations commerciales (surface alimentaire, magasin de vêtement, magasin de vente de matériels agricoles, etc...), industrielles (pépinières d'entreprises) et de services (la Poste). La Communauté de Communes de la Région de Guise envisage l'implantation au sein de cette zone d'un complexe aquatique sur un terrain appartenant à la ville. La commune de Guise souhaite permettre la réalisation de ce projet intercommunal. L'accueil d'un établissement recevant du public au

sein d'une zone d'activités économiques n'est pas compatible avec l'implantation d'activités industrielles générant des périmètres d'isolement ; néanmoins, la commune estime que ces contraintes sont faibles eu égard à l'enjeu que représente l'accueil de ce centre aquatique à l'échelle intercommunale. Le règlement de la zone d'activités de la Briqueterie traduira cette volonté communale.

□ **En permettant son extension pour relancer la création d'emplois.** Cette nouvelle zone d'activités sera réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux, services et équipements publics. Au sein de la zone la plus proche des zones d'habitat, les activités économiques générant des périmètres d'isollements seront interdites afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. De plus, une zone verte tampon sera maintenue entre les deux zones.

**2/ Permettre aux activités économiques du centre ville de se développer** en harmonie avec le reste de l'agglomération.

**3/ Protéger les espaces voués à l'agriculture** par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités. Et Intégrer les règles d'implantation des habitations à proximité des activités soumises à des périmètres d'isollements, notamment les bâtiments agricoles d'élevage présents au sein de la zone agglomérée.

**4/ Maintenir les implantations commerciales et de services existantes** en renforçant l'attractivité du centre-ville et ce par la réalisation de deux études en cours d'élaboration :

- *Une étude de circulation*
- *L'aménagement de la place d'Armes*

**5/ Intégrer le projet touristique « UTOPIA »** notamment en terme d'aires de stationnement à réaliser et de protection des cônes de vue identifiés.

## 3 / ...Préserver les zones à risque du territoire et valoriser les espaces naturels et bâtis

---

### CONSTAT

---

*La ville de GUISE est concernée par le risque inondation et coulées de boues de par la présence du cours d'eau l'Oise (GUISE est inscrite dans le Plan de Prévention des Risques de la Vallée de l'Oise Amont actuellement en cours d'élaboration). Les risques de mouvement de terrain concernent les souterrains du Château-Fort. Des risques d'éboulement de terrain sont aussi à craindre au pied de l'éperon boisé qui ceinture le nord-ouest de la zone agglomérée.*

*La commune bénéficie de plus d'un environnement de qualité, les différents axes de circulation offrent un paysage de cultures de bocage et de forêt que la municipalité souhaite préserver. GUISE fait notamment partie de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique des Bois des Fonds qui constitue un vallon boisé à caractère « montagnard »*

*Enfin, plusieurs points forts singularisent le territoire communal de GUISE :*

- Le château, qui domine la ville constitue un point de repère important dans le paysage,*
- Le Familistère qui outre son architecture en brique offre des espaces plantés et des jardins qu'il convient de préserver.*
- Des ensembles architecturaux de maisons des 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> siècles.*

### OBJECTIFS

---

**Dans cette optique la ville de GUISE souhaite :**

**1/ Reporter les secteurs à risque d'inondation et de mouvement de terrain** identifiés et adapter pour les secteurs concernés le règlement du Plan Local d'Urbanisme aux contraintes identifiées.

**2/ Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles**

du territoire communal à savoir le fond de vallée, l'éperon boisé qui ceinture la ville, la Zone Naturelle dite du Bois des Fonds, les grands espaces naturels à l'arrière du Familistère ainsi que l'axe vert qui traverse le territoire d'ouest en est).



**3/ Préserver de l'urbanisation nouvelle le territoire communal** tant pour leur intérêt paysager qu'écologique, à savoir le Bois de la Buisserie (secteur de la Briqueterie), le Bois de l'Hôtel Dieu ainsi que l'éperon boisé à l'ouest de la zone agglomérée.

**4/ Préserver de l'urbanisation nouvelle les cônes de vue** identifiés sur le Château.



**5/ Freiner le mitage de l'urbanisation aux abords du Château** sur le secteur du chemin de ronde de façon à éviter toute implantation anarchique de constructions nouvelles.



**6/ Adopter un règlement de PLU** cohérent avec la morphologie urbaine des zones agglomérées.

## 4 / ...Permettre la réalisation d'équipements publics

---

### CONSTAT

---

*L'extension de l'urbanisation d'une commune implique la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics que ce soit :*

- ✓ *des équipements d'infrastructure (réseaux routiers, réseau d'eau, réseau électrique etc...)*
- ✓ *des équipements de superstructure (école, équipements sportifs, etc...).*

### OBJECTIFS

---

La ville de GUISE envisage la création d'un certain nombre d'équipements publics dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme et notamment :

- des équipements de superstructure avec comme projet :

- La création d'une piscine au sein de la zone d'activités de la Briqueterie : projet intercommunal d'envergure que la commune de Guise souhaite voir concrétiser et qui répond aux objectifs définis dans l'orientation n°2 du présent document.
- la création d'un parking au lieu-dit Gisompré à proximité du Familistère dans le cadre du projet UTOPIA,
- l'agrandissement du terrain de sport en bordure du chemin communal n°59,
- l'extension des équipements sportifs rue Jules Ferry,
- la création d'un centre de secours, boulevard Jean Jaurès,
- la création d'une station d'épuration.
- La création, conformément à la réglementation en vigueur, d'une aire d'accueil des gens du voyage.

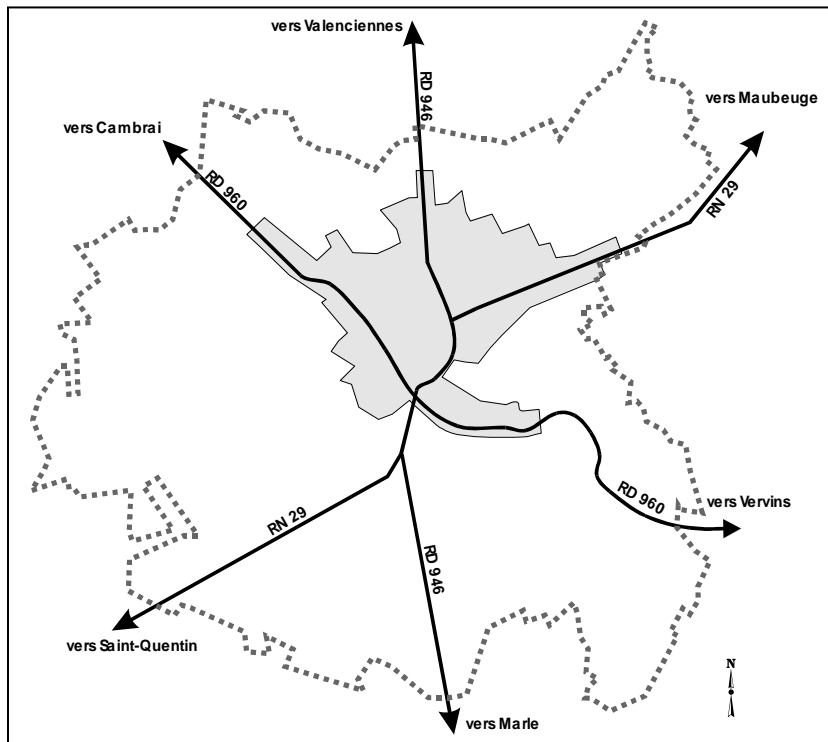
- des équipements d'infrastructures avec comme projet :

- la création d'une voie de desserte pour les zones d'extension à vocation d'habitat (2AUE) et d'activités (AUI).
- l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues des Docteurs Devillers et Saint-Médard dans le cadre de l'étude de sécurisation de la route nationale n°29,
- la sécurisation du virage à l'angle de la rue des Coutures et de la rue de Légalité.
- un aménagement de voirie rue de l'Abattoir,
- la création d'une voie de desserte pour la zone d'extension à vocation d'habitat située au nord du quartier de Madagascar, côté Est de la route départementale en direction de Vervins
- création d'une sente piétonne en bordure de l'Oise.
- l'élargissement du chemin de la Haute-Ville et du Calvaire.

## 5 / ...Prévenir les risques et nuisances liés à la circulation automobile

### CONSTAT

La ville de GUISE constitue un point de passage où trois axes de circulation convergent induisant un trafic routier important au sein de la zone agglomérée :



- la route nationale n°29 (Maubeuge - Saint-Quentin) qui traverse le territoire d'est en ouest,
- la route départementale n°946 (Valenciennes - Marle) qui traverse le territoire communal du nord au sud,
- La route départementale n°960 (Cambrai - Vervins) qui traverse le territoire communal d'ouest en est.

La RN 29 et la RD 946 sont classées « voies à grande circulation » et classés « axes bruyants »

### OBJECTIFS

Plusieurs orientations sont envisagées par la municipalité pour limiter ces nuisances à savoir :

1./ **Valoriser la traversée de GUISE** dans le cadre de l'étude de sécurisation en cours de réalisation sur la route nationale 29.

2/ **Reporter les zones dites de bruit de part et d'autre de la RN 29 et de la RD 946** ; à l'intérieur desquelles des normes d'isolation acoustique seront

obligatoires pour les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement.

**3/ Intégrer les études « Entrée de ville » qui seront réalisées.**

**4/ Promouvoir dans les zones à urbaniser les modes de circulation dits doux (piste cyclable, voie piétonne).**