

Département de l'Aisne

Commune de GUNY

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

14 novembre 2018

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

## *Sommaire*

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1ÈRE PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>5</b>
<b>2ÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>7</b>
<b>A – Les Orientations concernant l'habitat .....</b>	<b>8</b>
<b>B – Orientations concernant les transports et les déplacements.....</b>	<b>10</b>
<b>C – Orientations concernant le développement des communications numériques .....</b>	<b>10</b>
<b>D – Orientations concernant l'équipement commercial .....</b>	<b>11</b>
<b>E – Orientations concernant le développement économique.....</b>	<b>11</b>
<b>F – Orientations générales concernant les loisirs .....</b>	<b>12</b>
<b>G – Autres orientations générales .....</b>	<b>13</b>
<b>3ÈME PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>15</b>
<b>A – Occupation du sol en 2006 .....</b>	<b>16</b>
<b>B – Évolution récente.....</b>	<b>16</b>
<b>C – Objectif dans le cadre du PLU .....</b>	<b>16</b>

## **Préambule**

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

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 documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

### Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal ....

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 et de programmation**  
*(dont l'esprit doit être respecté)*

## 1<sup>ère</sup> Partie :

# Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de GUNY est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal. Ainsi, le PLU vise les objectifs suivants :

- ✓ **Accueillir de nouveaux habitants ;**
- ✓ **Encourager le développement économique ;**
- ✓ **Pérenniser les activités agricoles existantes**
- ✓ **Tenir compte des contraintes naturelles ;**
- ✓ **Préserver les paysages et le cadre de vie ;**
- ✓ **Encourager la valorisation du patrimoine et le développement touristique.**

<p><b>Ces objectifs devront être atteints en respectant le caractère rural de la commune, et le cadre de vie des habitants.</b></p>
---

## 2<sup>ème</sup> Partie :

# Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## **A – Les Orientations concernant l'habitat**

### **► Extension raisonnée des zones d'habitat**

En matière d'extension urbaine la commune de GUNY connaît une certaine attractivité se traduisant par une arrivée régulière de nouveaux habitants.

Le diagnostic a montré que la commune est peu dense et qu'elle est déjà très étalée le long des voies, créant de nombreuses dents creuses (jardins, petits près) dont très peu seront urbanisées à l'échelle du PLU du fait du PPRI et de leurs statuts de jardins accolés à la maison d'habitation.

Aussi, les élus ont opté pour l'élaboration d'un PLU leur permettant de créer deux zones d'extension hors PPRI qui permettra au village, compte tenu de la décohabitation, de maintenir au moins la population actuelle.

Le SCOT du Pays Chaunois n'a pas tenu compte de la typologie aérée du bâti de GUNY qui de fait permet déjà de dépasser les objectifs définis par celui-ci. Il n'a pas tenu compte non plus de la limitation due au PPRI.

**Les élus souhaitent pouvoir permettre la réalisation d'environ 15 logements hors PAU<sup>1</sup> en réduisant fortement la zone constructible de la carte communale et en proposant des possibilités d'extension de l'habitat limitées en surface, en cohérence avec les objectifs du SCOT du pays Chaunois qui encadre les perspectives de développement sur l'ensemble du territoire. Le nombre de constructions dans la PAU actuelle (hors zone rouge du PPRI et hors jardins) peut être estimé à une petite vingtaine.**

**Le nombre de nouveaux habitants estimé est compris entre 60 et 70, permettant un renouvellement générationnel. L'objectif de 500 habitants semble raisonnable.**

Face au desserrement des ménages et pour permettre le développement de la population, il est donc envisagé de :

---

<sup>1</sup> Partie Actuellement Urbanisée.

- **Favoriser l'urbanisation en densifiant les 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 municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, préservation du patrimoine naturel et bâti, maîtrise des coûts liés à l'urbanisation et limitation des risques en tenant compte du PPRI.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis, du besoin de logements lié au desserrement de la population et d'une estimation du taux de non réalisation de ces potentialités foncières.



*Rue du 9<sup>ème</sup> Zouave*



*Rue des Lilas*

### ► **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations 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.).

## **B – Orientations concernant les transports et les déplacements**

La commune connaît un flux routier local et de transit. GUNY est traversée par la RD 934 qui permet de rejoindre Noyon d'un côté et Coucy-le-Château de l'autre. Cette voie implique des flux de véhicules quotidiens qui peuvent générer des nuisances sonores pour les riverains ainsi que des risques en termes de sécurité notamment avec la présence d'un virage très accentué au coeur du village.

Cette circulation automobile est à la fois un atout pour l'accessibilité et une contrainte au vu des enjeux de sécurité routière induite. Les habitations de GUNY se situent de part et d'autre de cet axe linéaire.

Le canal constitue également une voie de communication, mise en avant grâce à la halte nautique.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le PLU permet également de fixer des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

## **C – Orientations concernant le développement des communications numériques**

La commune n'est pas suffisamment desservie en termes de communications numériques. Le réseau de téléphonie mobile n'est pas accessible par tous les opérateurs.

Pour l'internet, l'accès est très irrégulier. Le conseil général de l'Aisne s'est engagé à ce que le département soit couvert haut débit.

## D – Orientations concernant l'équipement commercial

La commune dispose de quelques commerces permanents (boulangerie, café-restaurant) et de plusieurs commerces ambulants permettant un minimum de services de proximité. Les communes voisines disposent d'une offre commerciale (Blérancourt, Coucy, Trosly...)

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement, le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'implantation d'établissements commerciaux sera rendue possible dans toutes les zones urbaines tant que cette activité ne sera pas incompatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

*Restaurant le Saint-Georges*



## E – Orientations concernant le développement économique

La commune bénéficie d'une image résidentielle affirmée mais compte plusieurs entreprises dont une très importante, sur le départ. Dans l'hypothèse de ce déménagement, la municipalité s'inquiète du devenir de ces terrains.

Le règlement assurera la pérennisation des activités existantes et permettra d'en créer de nouvelles, au travers d'un règlement adapté. De tels établissements seront autorisés dans les zones urbaines, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne pour le cadre de vie, et restent compatibles avec les autres axes du PADD.

L'activité dominante à GUNY est l'agriculture, en termes d'occupation de l'espace. Il existe plusieurs fermes d'élevage générant des périmètres de protection et une ferme de plateau. Cette ferme dite du Mont de GUNY n'est plus habitée par son propriétaire. Le corps de ferme n'a donc plus vocation agricole et ce, depuis longtemps puisqu'il a été une maison de retraite aujourd'hui fermée pour cause de mise aux normes.

Cette grande bâtisse devra bénéficier d'un zonage approprié lui permettant un large spectre d'évolution.

Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants au sein de la zone bâtie ;
- le respect des distances d'isolement autour des bâtiments d'élevage ;
- un règlement adapté permettant leur développement en dehors du village.



*Ferme – Rue Saint-Georges*



*La Chaudronnerie*

## **F – Orientations générales concernant les loisirs**

GUNY dispose d'un patrimoine naturel de qualité, propice au développement touristique. L'existence de nombreux sentiers de promenade et de randonnée offrent un atout important à ce niveau.



*Vue sur GUNY du « Mont de GUNY »*

La présence d'une halte nautique est un atout fort. De nombreux bateaux de plaisance y passent et s'y arrêtent. Les navigateurs partent alors à pied vers le village profitant du restaurant tout proche. Cette halte est un vrai support au développement touristique à GUNY et pour l'ensemble des sites proches.

En termes d'équipement, la commune dispose déjà d'un terrain de sport avec tennis et terrain de football, situé tout à côté de la halte nautique et d'une salle des fêtes.



*Halte nautique*

## **G – Autres orientations générales**

Les élus souhaitent avant tout préserver leur territoire. GUNY est concernée par le Plan de Prévention contre les Risques Naturels - inondation et ruissellement, y compris au cœur les zones bâties. Le développement de la commune ne pourra se faire qu'en zone bleue du PPR (aléa moindre).



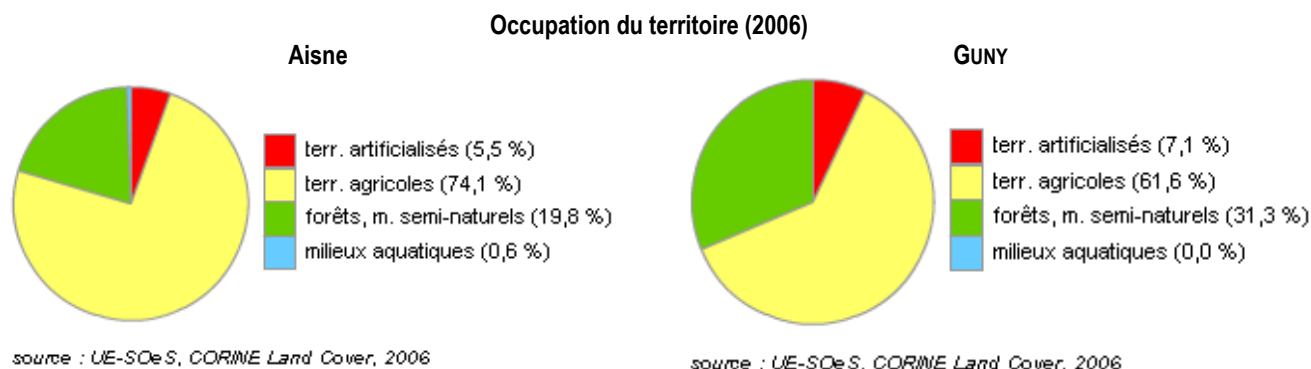
## 3<sup>ème</sup> Partie :

# Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



## A – Occupation du sol en 2006 <sup>2</sup>

Le département de l'Aisne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sol sont favorables au développement de cette activité. En 2006, 74% de la surface de l'Aisne était dédié à l'exploitation agricole.



Le territoire communal couvre 932 ha. L'activité agricole est bien représentée à l'image du département. Elle s'étend sur 581 hectares, soit plus de 60% de la surface communale. Les boisements et forêts sont également très caractéristiques dans ce secteur de l'Aisne. Ils se développent sur près d'un tiers du territoire. Le reste du territoire est bâti.

## B – Évolution récente

La commune délivre en moyenne 2 à 3 permis chaque année.

La commune dispose d'un document d'urbanisme depuis 1980. Les documents qui se sont succédés et notamment la carte communale approuvée en 2007 ont permis de maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire.

## C – Objectif dans le cadre du PLU

La ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 0,13 % de la surface communale. Les possibilités d'extension sont délimitées 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.

<sup>2</sup> Données statistiques issues du site : [www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr](http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr)