



Commune de

GUEUX

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION

Transmission en Sous-préfecture en annexe de la délibération du
Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019

La Présidente,

Catherine Vautrin



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr



AVANT-PROPOS

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 la collectivité 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.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

❖ *définit :*

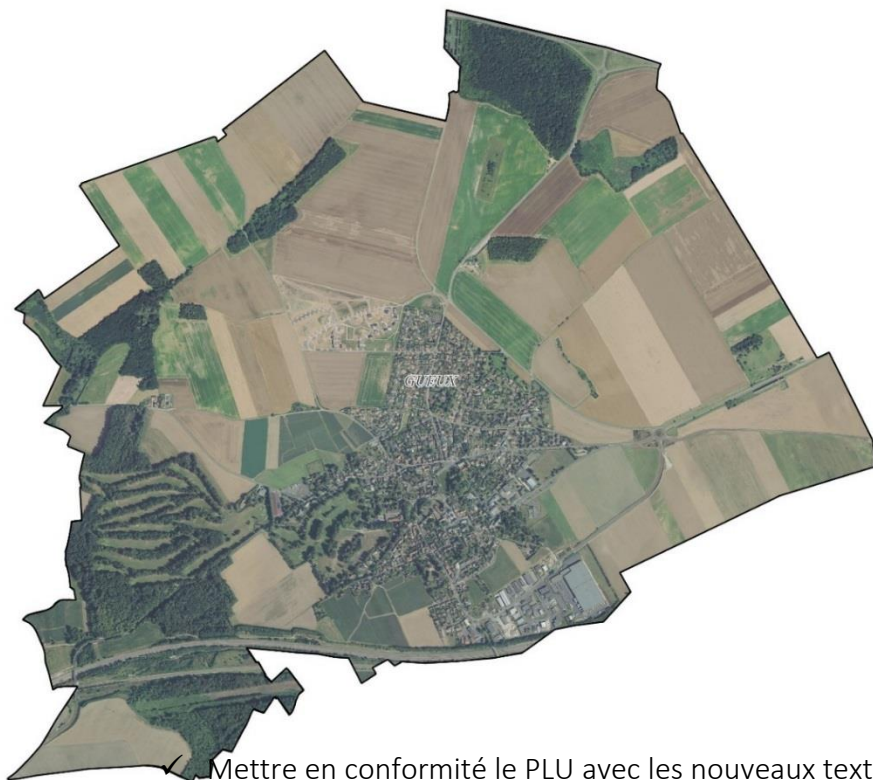
- ✓ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression **d'un projet global et prospectif**, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU. Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- ✓ l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- ✓ l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire, autour du projet communal,
- ✓ la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet ;



La commune de Gueux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012 et modifié en 2016.

Par délibération en date du 11 octobre 2016, la municipalité a décidé de lancer une procédure de révision générale de son PLU pour les raisons suivantes :

- ✓ Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires.
- ✓ Mettre en compatibilité le PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (Scot) approuvé en décembre 2016 ;
- ✓ Répondre au projet urbain à l'étude sur le territoire ;
- ✓ Préserver les espaces agricoles, viticoles et protéger les espaces naturels en respectant les objectifs de développement durable ;
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager garants de l'identité communale.

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de Gueux sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés sur le territoire tout en respectant le nouveau contexte législatif et les dispositions des documents supracommunaux, et notamment le Scot de la Région Rémoise.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fils conducteurs : préservation du caractère résidentiel et de l'environnement, qualité urbaine et mixité du type d'habitat.

Elles sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Développer et Equiper*

⇒ *Préserver*

⇒ *Privilégier un urbanisme durable*

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



⇒ **FAVORISER UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT.**

Soucieuse de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en termes d'équipements, de services et d'habitat, tout en préservant son cadre de vie résidentiel et son patrimoine bâti et naturel, la commune de Gueux a lancé un projet urbain structurant, à l'est du bourg, sur des emprises foncières communales, dans la continuité du tissu urbain.

Les axes de développement de ce projet visent à :

- Renforcer et compléter l'offre commerciale existante
 - Renforcer l'offre d'équipements avec la création d'une zone sportive et ludique
 - Permettre l'accueil de nouveaux habitants avec la création d'une nouvelle zone d'habitat
tout en préservant son cadre de vie résidentiel et son patrimoine bâti et naturel. Zone d'habitat avec une typologie de logements :
 - diversifiée et moins consommatrice d'espace : habitat résidentiel - habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif).
 - adaptée aux besoins de la population (personnes âgées, jeunes ménages, familles, etc....).
- ⇒ A termes environ 130 logements sont envisagés.
- En complément de cette nouvelle zone d'habitat, sera également privilégié l'accueil de constructions nouvelles au sein des espaces résiduels mobilisables recensés au sein du bourg (dents creuses) et la réduction du nombre de logements vacants, soit au final environ 30 logements.

A l'horizon 2030, le projet communal tend ainsi à la création d'environ 160 logements, compensant pour partie le phénomène de desserrement des ménages et permettant l'accueil de près de 300 habitants supplémentaires pour atteindre une population communale d'environ 2 000 habitants.

Par ce projet urbain, il s'agit d'affirmer l'ambition communale :

- **de conserver son statut de bourg structurant** en développant son offre de commerces, de services et d'habitat ;
- **d'opter pour un développement** exclusivement sur les réserves foncières communales ; conformément à la politique communale de la maîtrise du foncier non bâti.
- **tout en préservant dans le cadre de ce projet urbain la qualité du cadre de vie** : aménagement paysager renforcé – zone tampon pour préserver des nuisances – requalification de l'entrée du bourg, etc...

⇒ CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITES EXISTANTS



La commune de Gueux compte sur son territoire une zone d'activités économiques située au sud du bourg.

Soucieux de faciliter le maintien et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux besoins de ces activités économiques ; à ce titre la vocation économique de ce secteur sera confirmée.

⇒ **PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE, PORTEURS D'IDENTITE TERRITORIALE, ET MAITRISER LES NUISANCES**

- Identifier et protéger les espaces naturels sensibles identifiés : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique,
- Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en :
- Préservant les zones humides avérées identifiées sur le territoire et en s'assurant du caractère non humide des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ;
 - Préservant la ressource en eau ;
 - Limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
 - Prévoir le maintien de zones d'infiltration des eaux.
- Assurer la fonctionnalité de la trame verte en protégeant de l'urbanisation nouvelle :
- les réservoirs de biodiversité des milieux boisés identifiés sur le territoire ;
 - les corridors écologiques identifiés ;
 - la trame végétale du centre-bourg (espaces verts communaux, parcs arborés).



- Maintenir une zone agricole préservée en périphérie du bourg pour anticiper un développement futur de la commune et limiter les conflits d'usage.



- Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage, souvent fort préjudiciable aux activités agricoles, aux espaces naturels et aux paysages.
- Préserver les habitants des risques et nuisances (bruit – risques d'effondrement et de glissement de terrain).

⇒ **PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES EN :**

- Assurant une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.



- Protégeant l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci
- Rationnalisant les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.



⇒ VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

- Identifier et protéger le bâti présentant un intérêt architectural.
- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien (implantations, matériaux de construction, hauteur, etc...)



- Protéger les grandes propriétés arborées intra-muros (période de la reconstruction et période contemporaine)





➤ Protéger les murs anciens en pierre présents au centre-bourg



⇒ **PRESERVER LES LIEUX IDENTITAIRES DU TERRITOIRE COMMUNAL**

- Le château, le golf et ses abords



- Le lac



- Le circuit et ses abords.



⇒ **ENCOURAGER LE MAINTIEN (PROTECTION DES STRUCTURES ARBOREES EXISTANTES) ET LE DEVELOPPEMENT DU VEGETAL EN MILIEU URBAIN**



⇒ **FAVORISER L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENTS :** respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

PRIVILEGIER UN URBANISME DURABLE

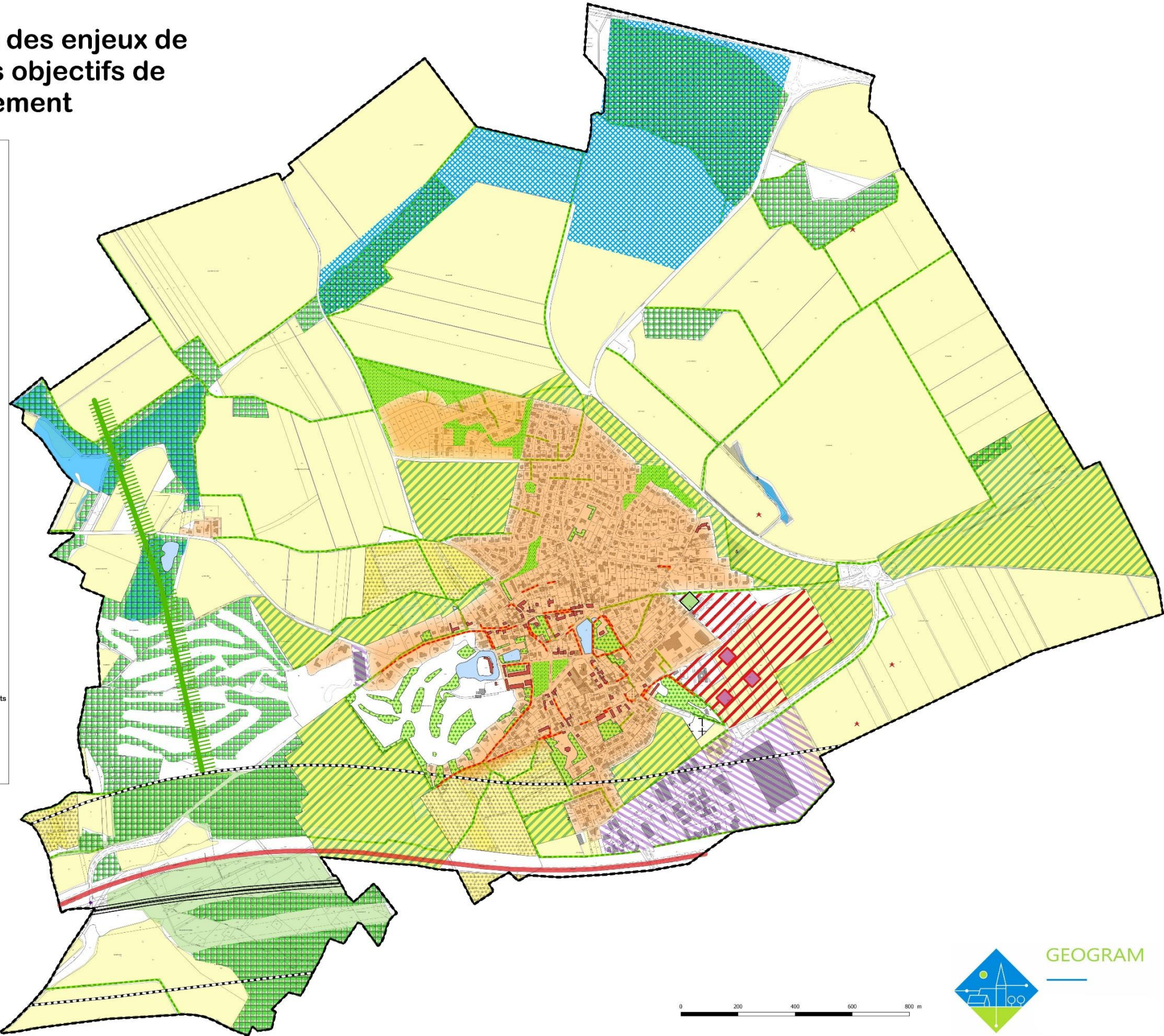
- ⇒ **INCITER A L'UTILISATION D'ENERGIE RENOUVELABLE** dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale.

- ⇒ **AUTORISER DES FORMES ARCHITECTURALES NOUVELLES** répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables.

- ⇒ **PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES** en intégrant dans les projets d'aménagement les principes des programmes publics de développement du numérique.

- ⇒ **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS EN :**
 - Sécurisant les circulations sur la commune : Le règlement fixera 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) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
 - Prévoyant des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
 - Renforçant le maillage inter-quartier par :
 - la protection des sentes piétonnes existantes,
 - la création de nouvelles liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.

Carte de synthèse des enjeux de protection et des objectifs de développement

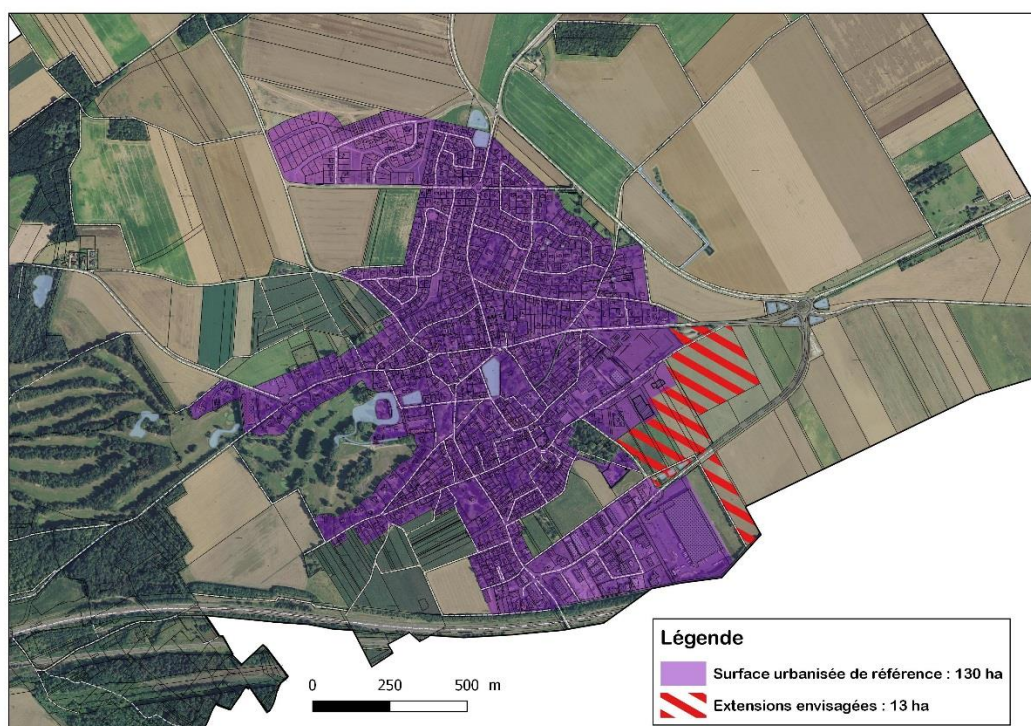


LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



La commune de Gueux a connu au cours de ces quinze dernières années une croissance résidentielle importante, un renforcement de l'offre en équipements et un développement de ses secteurs d'activités entraînant une consommation foncière d'un peu plus de 22 hectares.

Gueux se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface d'environ **13 hectares** inscrite dans la continuité urbaine du centre-bourg. – entraînant une augmentation des surfaces constructibles de **10%** (le SCot prévoyant pour la commune de Gueux une augmentation maximale de 15%).



Le projet communal tend également à favoriser la densité dans les zones d'habitat futures par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle compatibles avec les prescriptions du SCot afin de limiter l'étalement urbain.

Enfin, Pour les écarts d'urbanisation, afin de limiter le mitage, l'objectif communal est d'y limiter les capacités d'accueil et de développement.