

# COMMUNE DE GUEUX

## Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

16 rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

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

## PREAMBULE

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 doivent désormais être précédés d'un document de principe, **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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 »**.

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 GUEUX souhaite s'engager.

### 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**



**L**e projet communal de Gueux est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe à l'échelle du territoire communal, en termes :

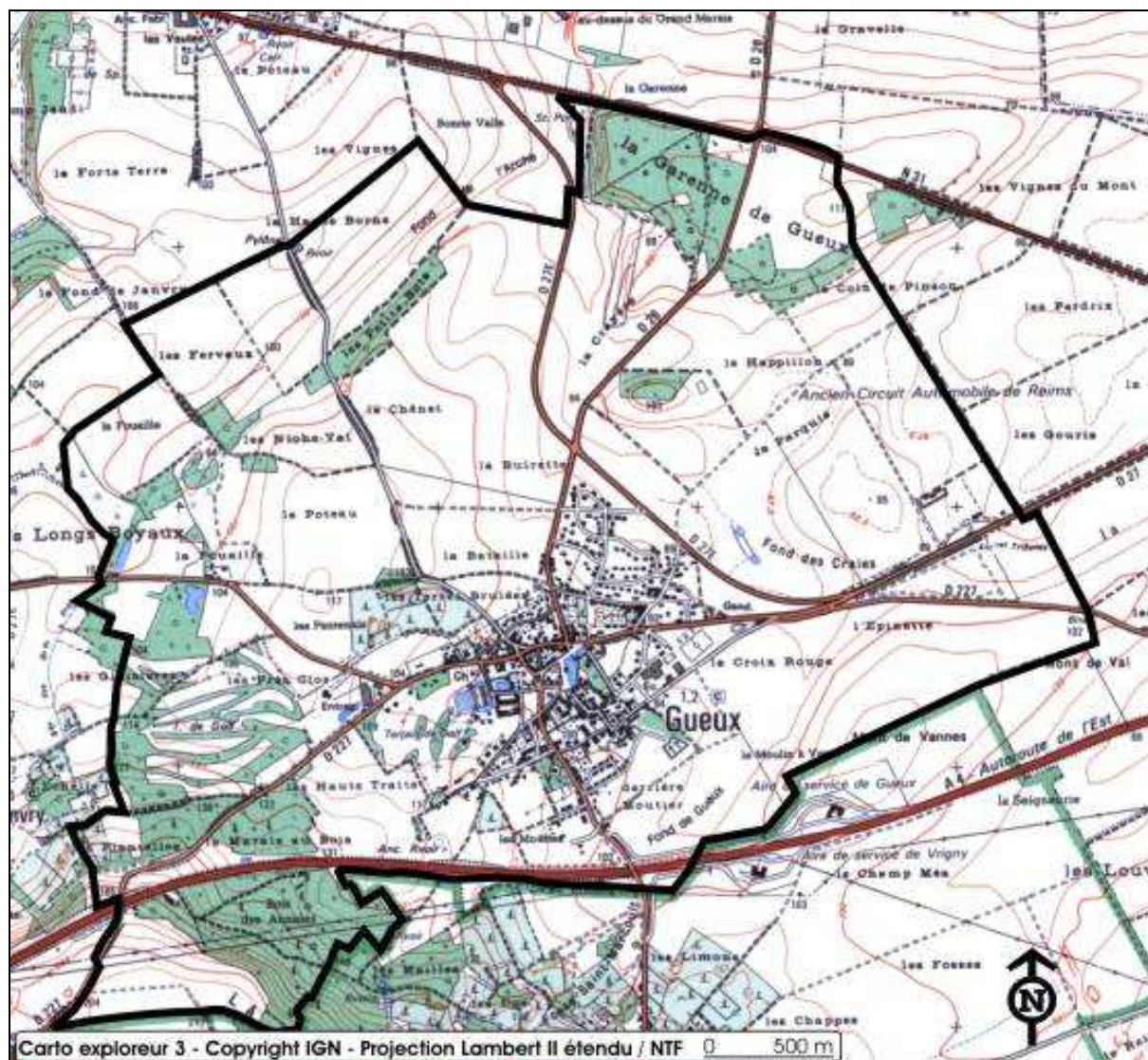
- d'accueil de population,
- de développement du tissu économique et commercial,
- d'insertion des nouvelles zones d'urbanisation,
- de respect des milieux agricoles et naturels,
- de protection des secteurs à risque.

Ce projet communal garantira une utilisation économe et équilibrée des espaces agricoles et naturels, une maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité. Il assurera la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques naturels et confortera le caractère résidentiel de la commune.

**L**es orientations définies découlent de cet objectif. Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable de la commune de Gueux s'inscrit dans cette démarche en retenant cinq orientations principales :

- ❖ **Renforcer l'image résidentielle du bourg et la qualité urbaine**
- ❖ **Préserver les espaces naturels et la qualité du cadre de vie, porteur d'identité territoriale et maîtriser les nuisances**
- ❖ **Conforter et favoriser le développement du tissu économique**
- ❖ **Améliorer l'offre de services à la population**
- ❖ **Concrétiser la politique communale engagée en matière de déplacement**

# LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU P.A.D.D.



# 1. Renforcer l'image résidentielle du bourg et la qualité urbaine :

## ☞ Par un développement maîtrisé des zones d'habitat

GUEUX, de par sa taille et sa position géographique joue un rôle de bourg centre rural structurant. Les élus souhaitent conforter ce rôle en favorisant un développement de l'habitat modéré et maîtrisé, garant de son identité territoriale marquée et son caractère résidentiel affirmé.

L'objectif est de favoriser l'accueil de populations nouvelles pour atteindre dans les 10 à 15 ans à venir (durée prévisionnelle du document d'urbanisme) un seuil d'environ 2 100 à 2 200 habitants, soit une croissance annuelle de 1.5 à 2%. Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,7 personnes, 200 logements environ sont donc à prévoir. En termes d'offre de logements, la diversité des modes de construction sera privilégiée pour répondre aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise, approuvé le 3 décembre 2007

Pour satisfaire cet objectif, deux mesures complémentaires sont déclinées :

- L'urbanisation des terrains encore disponibles au sein des zones bâties et déjà desservies par les réseaux.
- La délimitation de nouvelles zones d'extension à vocation principale d'habitat dimensionnées en fonction des besoins estimés en logements et localisées en tenant compte des contraintes environnementales qui pèsent sur le territoire communal.
- Pour ces zones, un phasage de l'urbanisation sera envisagé afin de maîtriser dans le temps l'accueil de populations nouvelles.

## ☞ Par le renforcement du cadre paysager avec la création «d'une ceinture verte» en périphérie du bourg



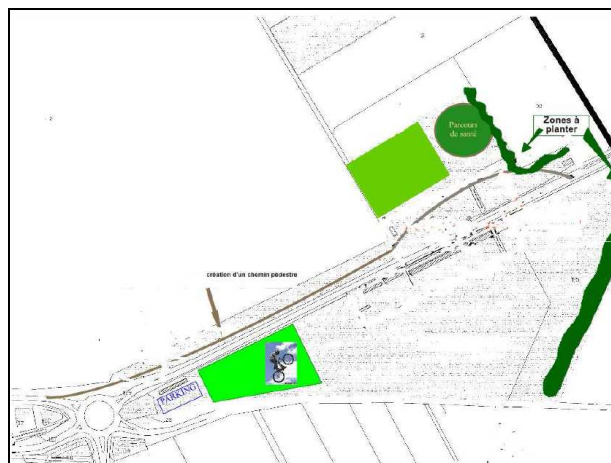
## ☞ Par la création d'une zone tampon paysagée à vocation ludique non motorisée.

Ce projet communal s'appuie sur les souhaits exprimés par les habitants de Gueux dans le questionnaire de concertation PLU :

- il préserve le caractère résidentiel du village,
- il dessine un espace de protection vis à vis de la métropole rémoise,
- il conçoit un aménagement paysager avec parcours de santé,
- il préserve l'attractivité touristique en lien avec l'histoire du circuit.

*Première phase du projet (réalisation en cours) : relier les Terres du circuit au village par :*

- L'Aménagement d'une sente arborée
- Le déplacement du terrain de VTT et la création d'un parking au Sud



*Seconde phase du projet : Rendre les Terres aux habitants (réalisation à l'automne) par :*

- L'aménagement d'une aire engazonnée dédiée à la détente, aux sports et aux loisirs, création d'un parcours de santé
- La création d'un écrin végétal et boisé.

☞ **Par la protection des éléments marquants du territoire communal :**

- Les parcs arborés des propriétés implantées au sein du tissu urbain



- Le golf et ses abords



- Les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différents quartiers de Gueux.



☞ **Par le maintien de la densité bâtie actuelle.**

☞ **En privilégiant la dimension qualitative des opérations d'aménagements** : Création d'espaces verts dans les nouvelles opérations de construction pour renforcer l'homogénéité d'ensemble, développement de modes de circulation doux, intégration des constructions dans le tissu urbain et l'environnement naturel et incitation à la Haute Qualité Environnementale dans les constructions et aménagements urbains.

## 2. Préserver les espaces naturels et la qualité du cadre de vie, porteurs d'identité territoriale, et maîtriser les nuisances

Les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques de la commune ont formé un environnement naturel de qualité : occupation des sols variée et richesse écologique marquée. Ces atouts participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Ce territoire est soumis de plus à un certain nombre de contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

☞ **Protéger de l'urbanisation nouvelle les milieux naturels sensibles identifiés**

☞ **Protéger les espaces boisés du territoire communal** qui parsèment le paysage. Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

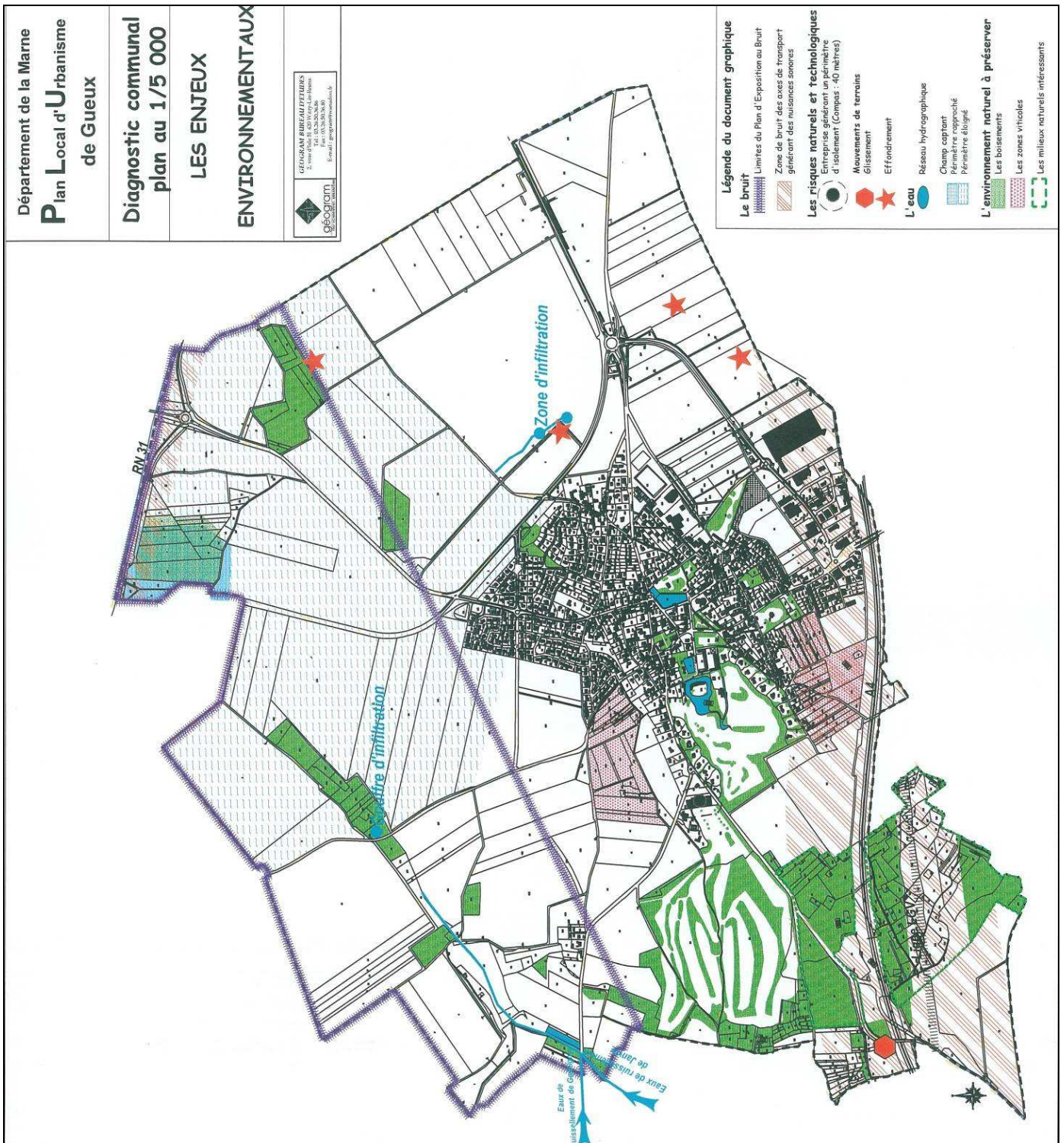
☞ **Protéger la ressource en eau** et inclure les résultats de l'étude d'environnement en cours sur le bassin d'alimentation du captage.

☞ **Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage**, souvent fort préjudiciable aux activités agricoles, aux espaces naturels et aux paysages.

☞ **Identifier et protéger les zones à risque naturel et technologique**

☞ Interdire les activités susceptibles de générer des nuisances environnementales

☞ Identifier les zones d'isolation acoustique de part et d'autre des axes de transports bruyants



### 3. Conforter et favoriser le développement du tissu économique

#### ☞ **En permettant l'accueil de nouvelles activités économiques**

A Gueux, les activités économiques sont localisées principalement au sein de la zone d'activités située au Sud du bourg. Cette zone, d'une superficie de 22 hectares, est aujourd'hui entièrement occupée et ne permet plus l'accueil de nouvelles entreprises.

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises existantes afin de soutenir l'emploi, et de pouvoir répondre aux demandes d'implantations, les élus souhaitent offrir des possibilités d'installation pour de nouvelles entreprises dans la continuité de cette zone d'activités.

#### ☞ **En protégeant les activités agricoles et viticoles et leurs opportunités de développement :**

GUEUX dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Son territoire viticole constitue la charnière entre la Petite Montagne de Reims au Sud et la Vallée de la Vesle (sa rive gauche) à l'Ouest. Trois secteurs représentant 20 hectares sont classés en Appellation Champagne. Ce vignoble est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. Ces paysages du Champagne font l'objet d'une candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO.



L'activité agricole est importante à Gueux. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La commune souhaite donner les moyens aux

exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. De plus une attention particulière sera portée à la circulation des engins agricoles, notamment au sein du bourg.



## 4. Améliorer l'offre de services à la population

L'amélioration des services à la population passe par la consolidation de l'offre commerciale et de services de proximité. Il s'agit aussi d'affirmer la fonction de Gueux comme un des bourgs centre de la Communauté de Communes Champagne Vesle, en accueillant les équipements nouveaux dont elle a besoin. C'est pourquoi, la municipalité souhaite :

☞ **Favoriser le développement de l'offre commerciale et de services** au sein du bourg

☞ **Créer de nouveaux équipements**

Bourg centre de par la présence d'un bon niveau d'équipements publics (équipements scolaires, sportifs, culturels..) et de services, Gueux souhaite pérenniser et développer cette fonction pour mieux accompagner son développement urbain.

## 5. Concrétiser la politique communale engagée en matière de déplacement :

☞ **Au sein des zones bâties**, identifier les cheminements doux définis dans le Schéma Directeur du Déplacement et du Stationnement réalisé en 2009.

### ☞ **Au sein des zones à urbaniser :**

- ❖ Avec une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée,
- ❖ En favorisant les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement,