GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

GUEUX

Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du 21 mars 2019

Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,

Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

Projet débattu le 28 juin 2018

Projet arrêté le 21 mars 2019

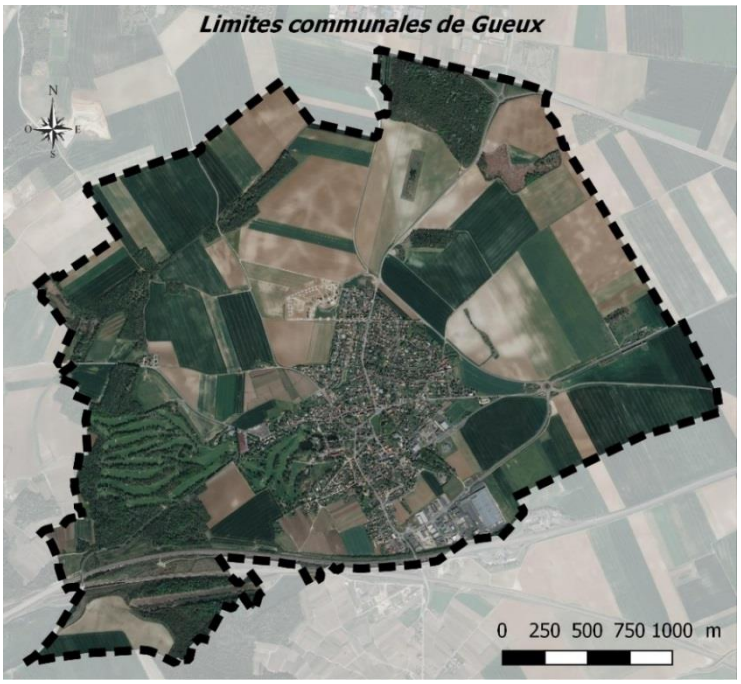
Approuvé le :

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

GUEUX

Maître d'ouvrage : **Communauté Urbaine du Grand Reims**	Objet du dossier : Révision du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Gueux

1. LE PROJET COMMUNAL



La commune de Gueux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2013. Ce document a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée 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.

Gueux se situe dans un axe de développement urbain en plein essor à l'échelle du pays rémois. Dans cette dynamique la commune inscrit ses choix de développement urbain en qualité de bourg-structurant et affirme son projet dans une perspective de développement durable du territoire, recherchant l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et le respect de l'environnement.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine architectural et environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable. De cette volonté communale de construire un avenir, dans un développement dans le respect de l'environnement découle les grands axes du projet suivants :

⇨ *DEVELOPPER ET EQUIPER*

- ✓ Répondre au projet urbain à l'étude que le territoire communal visant 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*
    - *adaptée aux besoins de la population (personnes âgées, jeunes ménages, familles, etc.….).*
- ✓ Permettre la densification des espaces résiduels mobilisables
- ✓ Conforter les secteurs d'activités existants

⇨ *PRESERVER*

- ✓ Assurer la fonctionnalité de la trame bleue
- ✓ Assurer la fonctionnalité de la trame verte.
- ✓ Préserver le cadre bâti et paysager
- ✓ Protéger les terres agricoles et viticoles
- ✓ Valoriser et protéger le patrimoine bâti

⇨ *PRIVILEGIER UN URBANISME DURABLE*

- ✓ Inciter à l'utilisation d'énergie 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 développement des communications numériques en intégrant dans les projets d'aménagement les principes des programmes publics de développement du numérique
- ✓ Améliorer les déplacements et les transports

2. TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL

⇨ *DEVELOPPER ET EQUIPER*

Répondre au projet urbain pour développer l'offre d'habitat, de services et d'équipements	⇨ Traduction au plan de zonage : zone **UC** Les emprises foncières communales concernées par le projet urbain font l'objet d'un classement en zone UC. Pour répondre à la diversité des fonctions urbaines souhaitée par les élus dans le cadre de ce projet sont autorisés dans cette zone : ✓ L'habitation : ✓ Le commerce et les activités de service ✓ Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics : Pour répondre aux objectifs de densité et de mixité définie par le SCoT, il est imposé : ✓ une densité brute de constructions à minima de 20 logements par hectare. ✓ Une part minimum de logements aidés fixée à 15 % minimum. Les limites de la zone UC sont calées sur les limites d'emprise du projet urbain à l'exception des équipements déjà réalisés par la collectivité : la maison médicale et la maison des sports situées rue du Moutier.
Faciliter la densification des espaces résiduels mobilisables	⇨ Traduction au plan de zonage : zones **UA** et **UB** Les espaces résiduels mobilisables permettant d'accueillir des constructions nouvelles sont classés en zone UA et UB. On distingue sur le territoire communal de GUEUX : **La zone UA :** Cette zone le centre ancien du bourg concentré autour des repères historiques, l'église, le château, les deux monuments aux morts et le lac. **La zone UB :** Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire.
Les équipements	⇨ Traduction au plan de zonage : ER (Article L 151-41 du code de l'urbanisme) Les parcelles n°129 et n°130 situées à proximité de la mairie, au cœur du bourg, sont classées en Emplacement Réservé (**ER**) pour permettre la construction d'un équipement d'intérêt général.

Conforter les secteurs d'activités économiques	⇨ Traduction au plan de zonage : zone UX Les secteurs d'activités économiques du territoire de Gueux sont classés en zone UX. La zone UX est une zone urbaine desservie par les réseaux réservée aux activités économiques. Elle regroupe : ✓ Les bâtiments de la société Compas située route de Rosnay ✓ La zone d'activités située au sud du bourg au lieu-dit derrière le Moutier ; les limites de la zone UX englobent les entreprises déjà implantées ; une légère extension est prévue dans la continuité de la société Aldi pour pouvoir répondre aux demandes éventuelles.

⇨ *PRESERVER*

Assurer la fonctionnalité de la trame verte	⇨ Traduction au plan de zonage : zone N et EBC (Article L 113-1 du code de l'urbanisme) ➢ Les espaces naturels sensibles du territoire communal sont classés en zone naturelle (N) à préserver de l'urbanisation nouvelle en raison de leur intérêt écologique et de leur caractère d'espace naturel. Sont concernés : ✓ Au Sud-Ouest, les contreforts de la Montagne de Reims, couverts majoritairement par une forêt. Ce secteur est d'ailleurs identifié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. ✓ Au Nord-Est, la "Garenne de Gueux", second espace boisé d'importance. ✓ Enfin, les abords boisés du ruisseau des Grands Prés à l'ouest du territoire communal. ➢ En complément et pour assurer leur pérennité les boisements situés au sein de ces espaces naturels font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC). Sont concernés : ✓ le secteur boisé de la Garenne, ✓ les abords du ruisseau des Grands Prés, ✓ les boisements des terrains du Golf ✓ et le massif boisé au sud de l'A4.

Assurer la fonctionnalité de la trame bleue	⇨ Traduction au plan de zonage : o Protection de la ressource en eau : Zone N et Ap Pour les protéger de l'urbanisation nouvelle, les terrains compris au sein des périmètres de protection immédiats et rapprochés du captage d'eau potable sont classés : ✓ En zone naturelle (N) inconstructible pour les secteurs boisés ✓ En zone agricole préservée (Ap) inconstructible pour les terres agricoles cultivées (selon le Registre Parcellaire Graphique de 2017). o Protection des mares et plans d'eau Article L151-23 du code de l'urbanisme Les mares et plans d'eau situés sur le territoire communal sont repérés et protégés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques. o Aménagements prévus pour gérer les risques de ruissellement : emplacements réservés ➢ Les terrains susceptibles de recevoir les bassins de rétention prévus pour gérer les phénomènes de ruissellement sont classés en emplacement réservé : ER n°4 et ER n°5.

Préserver le cadre de vie	⇨ Traduction au plan de zonage : o Protection de la trame végétale en milieu urbain (parcs arborés et espaces verts) - Article L151-23 du code de l'urbanisme Les parcs arborés des propriétés intramuros et les espaces verts communaux sont identifiés et protégés pour leur intérêt paysager et écologique (maintien de la biodiversité) au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme. o Protection des lieux identitaires : le Golf et le circuit : N Les terres du circuit (propriété de la commune de Gueux ainsi que les emprises du Golf font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) inconstructible afin de préserver, pour raisons paysagères, ces secteurs de l'urbanisation nouvelle. o Maintien d'une zone tampon aux abords de la zone bâtie : Ap Pour préserver une zone tampon inconstructible aux abords de la zone bâtie et des lieux identitaires de Gueux (les abords du golf et les abords du circuit), les terres agricoles cultivées jouxtant la zone bâtie, les terres du circuit et les abords du golf sont classés en secteur Ap (secteur de la zone agricole où les constructions nouvelles y compris celles liées aux activités agricoles et ou viticoles sont interdites). o Maintenir la compacité urbaine et éviter le mitage Pour maintenir la compacité urbaine et éviter le mitage : La zone de développement (UC) est inscrite dans la continuité du bourg et dimensionnée pour répondre au projet urbain. La consommation foncière induite de ce projet est de 13 hectares contre plus de 40 hectares d'extension affichée au PLU approuvé en 2013. Le hameau du Camp, excentré de la zone urbaine, est classé en secteur de la zone naturelle (Nh) afin d'y interdire toutes constructions nouvelles. Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est créé aux abords du golf (Ng) de surface limitée à 15 ares pour permettre l'accueil d'un vestiaire et de sanitaire.

Protéger les terres agricoles et viticoles	⇨ Traduction au plan de zonage : zone A, Ap et Av Les terres agricoles cultivées (RPG de 2017) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique sont classées en zone A ou Ap (confère enjeux environnementaux et paysagers ci-dessus).En zone A sont autorisées les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole et/ou viticole à condition que l'habitation soit réalisée postérieurement aux bâtiments agricoles et/ou viticoles. Les terrains compris dans la zone d'appellation « champagne » sont classés en secteur Av. Au sein de ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites permettant de garantir la protection stricte de cette zone d'appellation.
Valoriser et protéger le patrimoine bâti	⇨ Protection du patrimoine bâti (habitation et mur) - Article L151-19 du code de l'urbanisme Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural certain (confère document n°3 OAP patrimoniale) est identifié au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme. o 66 constructions ont été identifiées sur le plan de zonage : 64 habitations, la mairie et le château de Gueux. Ces constructions sont implantées principalement au sein de la zone UA du PLU. o 52 murs de clôtures ont également été identifiés. ⇨ Protection des grandes propriétés intra-muros : UAp et UBp Les grandes propriétés de Gueux font l'objet en fonction de leur période de construction d'un classement : ▪ *En secteur UAp pour :* o La Fleurière, rue du Lac o Le Moutier, rue du Moutier o La Fougeraie, rue Eugène Roederer o La Roseraie, rue des Sablons ▪ *En secteur UBp pour :* o les constructions implantées aux abords du golf rue des Sablons et rue des Dames de France, o 5 propriétés situées : rue du Château, rue du Lac, Avenue Roederer, chemin de la Petite Barbarie, rue du Circuit. Les règles définies en matière d'implantation des constructions, d'emprise bâtie pour les secteurs UAp et UBp, garantissent la préservation du caractère résidentiel de ces propriétés.

⇨ *LES DEPLACEMENTS DOUX ET LES TRANSPORTS*

	➪ Traduction au plan de zonage : o Protection des chemins et des sentes du territoire : Article L151-23 du code de l'urbanisme Les sentes situées au sein de la zone bâtie et les chemins ruraux du territoire communal sont repérés et protégés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour conserver leur rôle de circuit d'agrément mais également de desserte des parcelles cultivées, ils devront être conservés et maintenus en état perméable. o Un emplacement réservé (n°2) est matérialisé pour créer une liaison routière entre la rue des Moettes et l'impasse de la Barbarie.

⇨ Conclusion

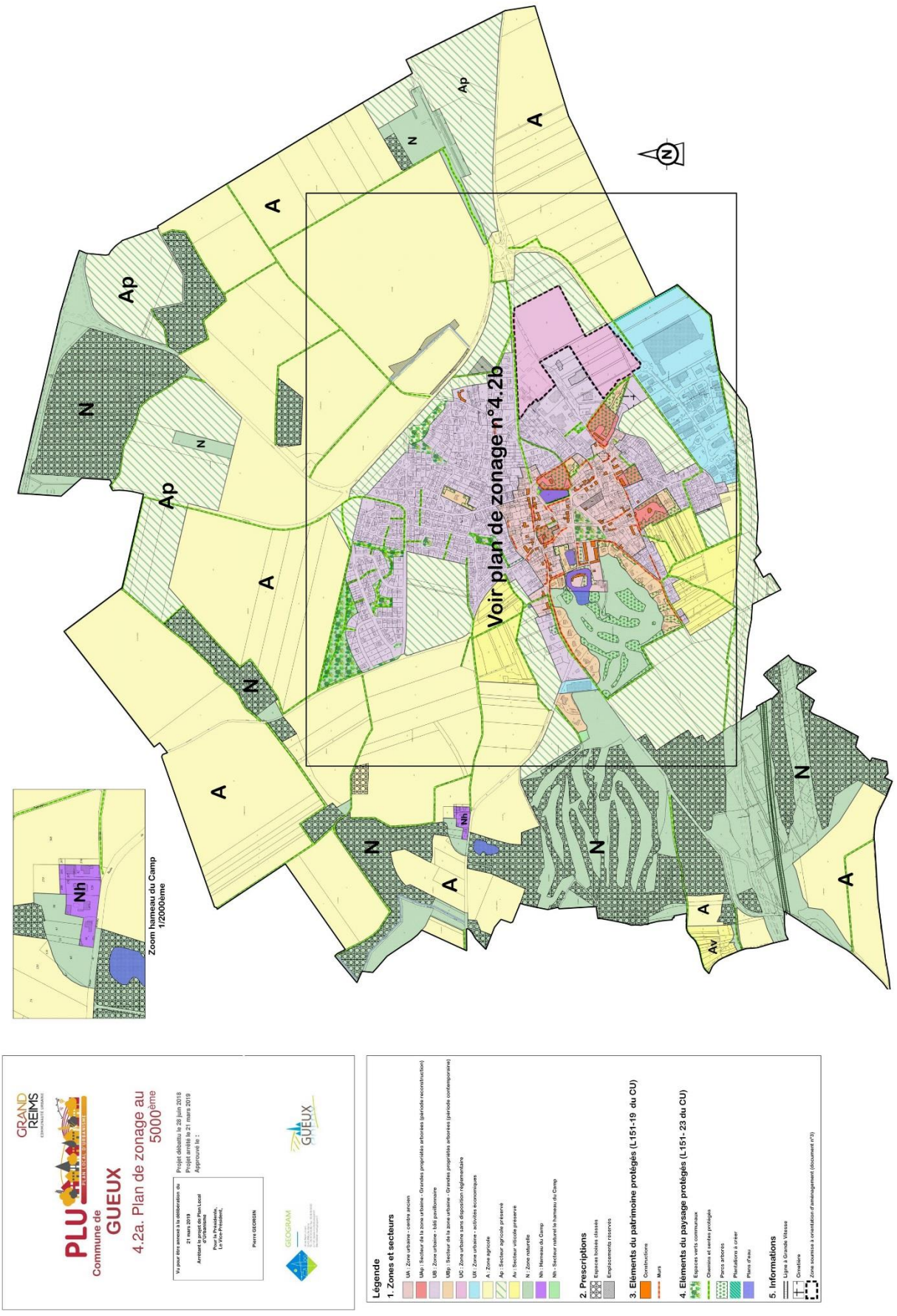
En termes de développement le Projet de la commune de Gueux se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

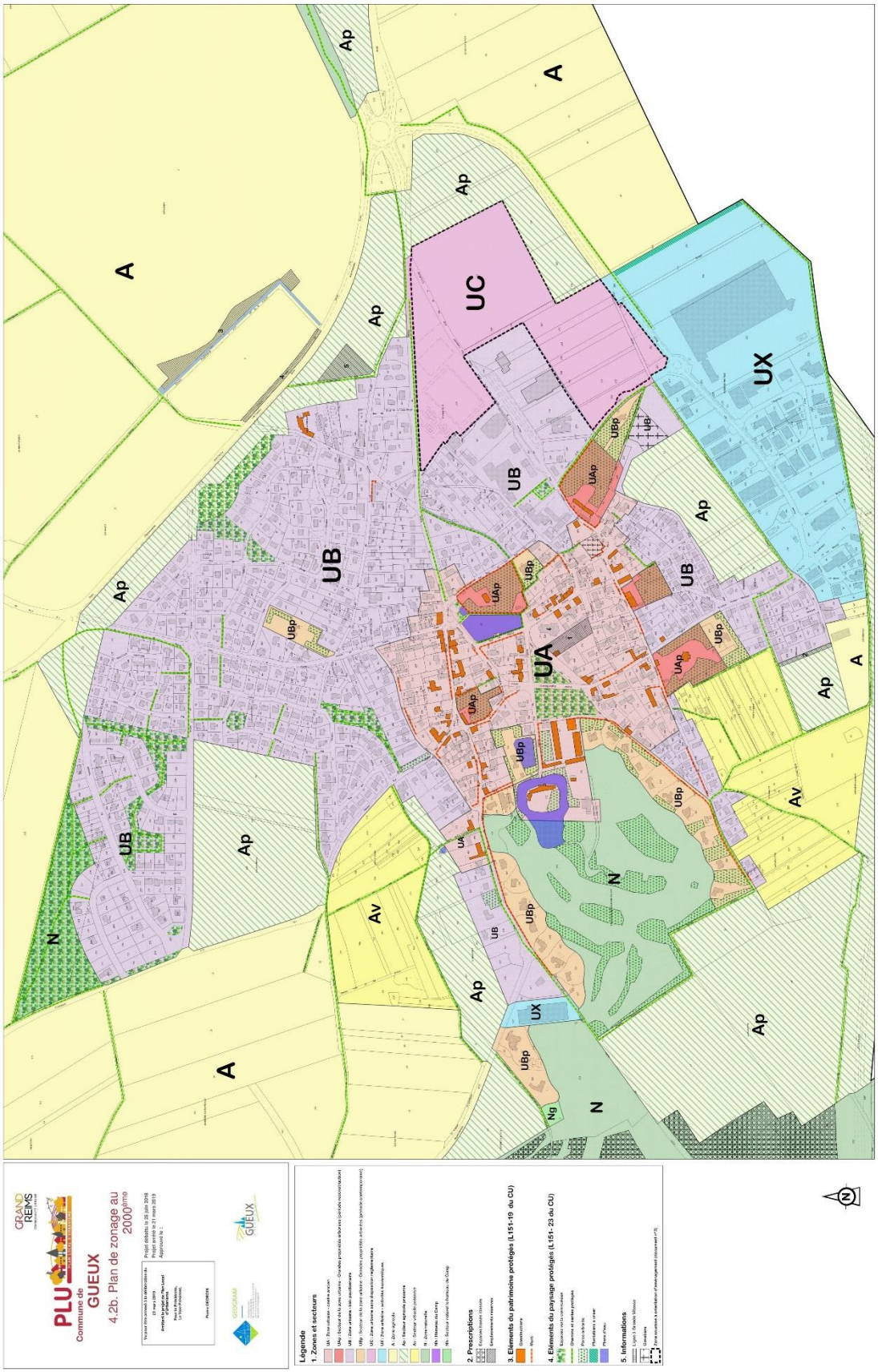
- ⇨ Gueux se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement à l'accueil du projet urbain sur une surface d'environ 13 hectares inscrite dans la continuité urbaine du centre-bourg sur des emprises foncières exclusivement communales. – entraînant une augmentation des surfaces constructibles de 10 %.
- ⇨ 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.
- ⇨ A titre de comparaison, le PLU approuvé en 2013 prévoyait une consommation totale d'espace de 40.60 hectares (zones UT, UX, 2AUT, 1AU, 2AUa et 2AUb) soit une réduction des espaces consommés de 28 hectares 50 ares

En termes de préservation, le projet répond aux enjeux environnementaux de la manière suivante :

- ⇨ un projet urbain recentré sur le bourg et adapté au projet de développement.
- ⇨ une réduction notable de la consommation d'espaces (12.10 hectares affichés au projet de PLU contre 40.60 hectares d'extension affichés au PLU de 2013).
- ⇨ La préservation des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques identifiés sur le territoire.
- ⇨ La protection de la trame végétale du centre bourg (espaces verts communaux, parcs arborés).
- ⇨ La valorisation et protection du patrimoine bâti : identification du bâti présentant un intérêt architectural, protection des grandes propriétés arborées du centre-bourg
- ⇨ La protection des lieux identitaires : le château et le golf, le lac, le circuit et ses abords.
- ⇨ Pas d'incidence directe du projet de PLU sur les sites Natura 2000.
- ⇨ La prise en compte des risques naturels et des nuisances qui impactent le territoire
- ⇨ La préservation du terroir agricole et viticole par un classement en zone agricole préservée (Secteur Ap) et en secteur viticole (Av).
- ⇨ La protection des zones humides avérées par un classement en zone naturelle stricte.
- ⇨ La réalisation d'un pré diagnostic sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation afin de justifier de l'absence de Zones humides.

La MRAE a été consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas, prévu à l'Article R.104-8 du code de l'urbanisme (succédant à l'Article R.121-14 III du code de l'urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015).La MRAE a décidé de dispenser la commune de Gueux de la réalisation d'une évaluation environnementale.


Voir plan de zonage n°4.2b
Zoom hameau du Camp
1/2000ème
Légende
1. Zones et secteurs
2. Prescriptions
3. Eléments du patrimoine protégés (L151-19 du CU)
4. Eléments du paysage protégés (L151- 23 du CU)
5. Informations
PLU
Commune de
GUEUX
4.2a. Plan de zonage au 5000ème
GRAND REIMS


PLU
Commune de
GUEUX
4.2b. Plan de zonage au 2000ème
GRAND REIMS
Légende
1. Zones et secteurs
2. Prescriptions
3. Eléments du patrimoine protégés (L151-19 du CU)
4. Eléments du paysage protégés (L151- 23 du CU)
5. Informations
UA
UB
UC
UX
N
A
Ap
Av
UAp
UBp
Ng

⇨ Tableau des surfaces

Les 886 hectares du territoire communal de Gueux se répartissent comme suit :

Dénomination	Surfaces
Zones urbaines	
UA	21,64
UAp	4,46
UB	74,13
UBp	9
UC	13,5
UX	22,8
Total zones urbaines	**145,53**
Zones agricoles	
A	392,05
Ap	127,15
Av	21,42
Total zones agricoles	**540,62**
Zones naturelles	
N	199,08
Ng	0,15
Nh	0,62
Total zones naturelles	**199,85**
Surface totale	**886**
EBC	103,15
Parcs arborés	8.80

⇨ Les principaux changements apportés au PLU de 2013

⇨ Concernant les objectifs de développement

- En cohérence avec le SCoT et des objectifs de modération de consommation des espaces agricoles prônés par les lois « Grenelle » et la loi ALUR, la commune de Gueux a souhaité limiter son développement à l'accueil du projet urbain à l'étude sur le territoire communal. Ainsi la consommation foncière du projet de PLU est limitée à 13 hectares, en cohérence avec la consommation foncière des dix dernières années sur le territoire communal (14 hectares pour l'habitat). Cette consommation entraînera à l'horizon 2030 une extension maximum de 10% de la surface urbanisée de la commune de Gueux ce qui est compatible avec le SCoT qui permet pour Gueux une augmentation maximale de 15% à l'horizon 2036.
- Cet objectif de modération de consommation des espaces agricoles entraine la suppression des zones 2AUa et 2AUb prévues au PLU de 2013, qui retrouvent leur vocation agricole.

⇨ Concernant les équipements de nouveaux emplacements réservés sont prévus pour répondre aux besoins identifiés :

- Des ouvrages techniques pour limiter les phénomènes de ruissellement
- La création d'une voie desserte pour relier la rue des Moettes à l'impasse de la Barbarie
- La construction d'un équipement d'intérêt général au centre bourg

⇨ Concernant les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux

- Protection stricte des lieux identitaires du territoire communal
- Protection renforcée de la trame verte et bleue
- Protection renforcée du bâti présentant un intérêt patrimonial