

COMMUNE DE GUIGNICOURT



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 16 décembre
2015, approuvant la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme.*



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28, avenue Philippoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Approuvé le :

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	
16.12.2015					

SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 1
Portée et contenu des O.A.P.	page 1
Les effets juridiques des O.A.P.	page 2
Les secteurs d'O.A.P. et leur localisation	page 4
1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	Page 5
1.1. Intégration du projet dans son environnement urbain et paysager	page 5
1.2. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale	page 5
1.3. Intégrer la notion de développement durable dans la conception d'un futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants	page 6
2. LES SECTEURS D'O.A.P.	Page 12
2.1. Secteurs de développement urbain	page 12
2.1.1. Concernant l'habitat	page 12
2.1.2. Concernant les activités économiques	page 21
2.2. Secteurs à enjeux de renouvellement urbain	page 22
CONCLUSION	Page 23

INTRODUCTION

Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la ville de Guignicourt.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme¹ précise que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code »

¹ Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans sa version modifié par Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014 – art.137 (V)

Les effets juridiques des O.A.P.

Article L.123-5²: «Tous les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

La compatibilité avec les O.A.P. signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux O.A.P. retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

- Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec le PADD

- Avec les dispositions réglementaires (document graphique et écrit du règlement)

Les O.A.P. sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

1. - compatibilité dans le cadre des O.A.P.,
2. - et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La lecture des présentes O.A.P. :

Les O.A.P. sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joints.

Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des O.A.P., ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont donnés qu'à titre strictement illustratif.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement d'intérêt général, espaces verts de loisirs ou sportifs ;
- les secteurs mixtes représentés par une alternance des représentations des affectations ;

² Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans sa version modifié par Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014 – art.137 (V)

- les déplacements où sont identifiés les principales voies (dont voie ferrée), axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs. Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

Phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Par exemple, l'aménagement de la ZAC de l'Eco quartier (création de la ZAC faite le 18 décembre 2013) s'effectuera en plusieurs tranches et s'inscrit dans un schéma d'ensemble qui devra être respecté dans l'esprit.

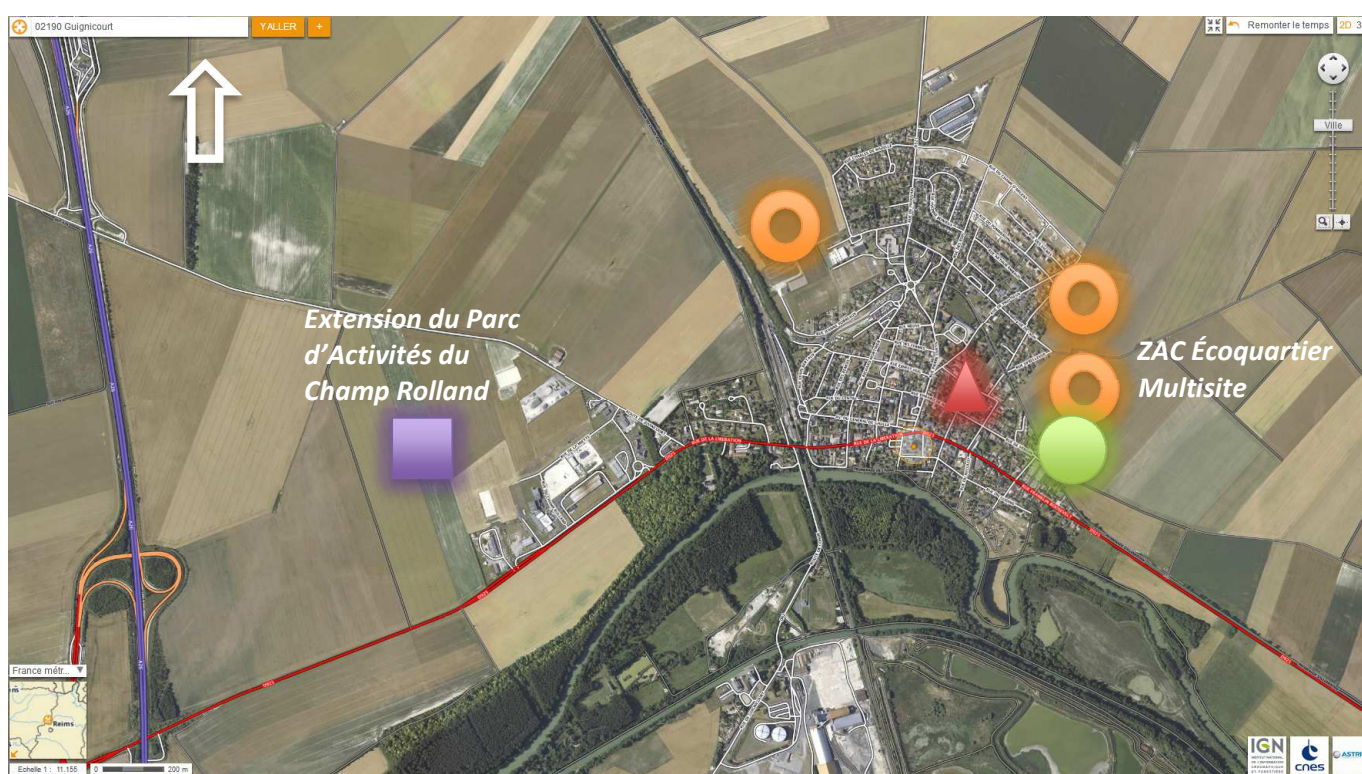
Ce projet vient néanmoins s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Les secteurs d'O.A.P. et leur localisation

Dans le cadre et en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a identifié les secteurs de projets suivants qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation:


- **Secteurs de projets d'extension mesurée de l'urbanisation :**
 - . Z.A.C. de l'Éco Quartier : à vocation d'habitat et de commerce,
 - . Extension du Parc d'Activités du Champ Rolland.
- **Secteurs à enjeux de renouvellement urbain :**
 - . Projet de regroupement scolaire



Secteurs de développement urbain

-  Habitat
-  Activités
-  Commerces

Secteurs à enjeux de Renouvellement urbain

-  Regroupement pôle scolaire

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. Intégration du projet dans son environnement urbain et paysager

Chaque projet se doit de **prendre en compte les spécificités du site** :

- configuration parcellaire et tissu bâti environnant,
- maintien des éléments paysagers de qualité existants (talus, vergers, bois ou arbres isolés),
- maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de la zone urbaine en transition avec la zone agricole ou naturelle,
- topographie avec une recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements et les risques de ruissellement,
- préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.
- préservation de l'ambiance locale et de la silhouette urbaine depuis les principaux points de vue,
- respect de la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- Le maintien des plantations existantes,
- Des clôtures de qualité,
- Des espaces de centralité paysagés le cas échéant.

1.2. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer un certain nombre de problématiques :

• Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux Lois Grenelle 2.

Pour limiter l'étalement urbain, chaque zone AU doit fixer une densité adaptée au contexte local sauf contraintes techniques avérées.

1.3. Intégrer la notion de développement durable dans la conception d'un futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants :

Qu'est-ce qu'un quartier durable ?

Un quartier qui respecte l'environnement dans lequel il s'inscrit et qui s'accorde aux spécificités du territoire :

➤ maillage avec les espaces naturels présents sur la commune (trame verte, cours d'eau,...)

Un quartier favorisant le lien social :

➤ liaisons interquartiers, mixité sociale, mutualisation des équipements (chauffage, locaux à vélos, déchets,...), concertation avec la population

Un quartier favorable aux déplacements doux :

➤ place de la voiture réduite au bénéfice des cheminements doux et des espaces publics, gestion du stationnement au plus juste,...

Un quartier économe en énergie :

➤ adaptation au contexte climatique (ensoleillement/vent) pour une sobriété énergétique, efficacité des équipements (mutualisation), utilisation d'énergies renouvelables.

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser veilleront à prévoir :

- **Une forme urbaine et une densité minimale** liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- Offrir une typologie de logements diversifiée.
- Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (chemins creux, vergers, haies, talus, boisements, vues...),
- Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),
- Une gestion raisonnée du stationnement,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- La localisation des points de collecte des déchets,
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

- **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viarie existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de la Ville et de ses environs (groupe scolaire, commerces et équipements publics)

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique). Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à **une voie partagée** (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

- **Une gestion raisonnée des eaux pluviales :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier.

Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

Problématique de l'eau et Gestion raisonnée

La densité urbaine nécessite de vastes surfaces d'espace publics de gestion de l'eau dont la gestion raisonnée ou différenciée réduit les coûts et les besoins en personnel.



- **Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions : de nouvelles façons d'habiter**

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud.

Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.

- **Une approche bio climatique de la construction :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale).

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

- **L'implantation et l'orientation sur le terrain :**

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il convient :





- **Adapter le projet au terrain et non l'inverse.**

Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

- **Planter les bâtiments de préférence en limite séparative** afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

- **Privilégier les bâtiments "compacts"** sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

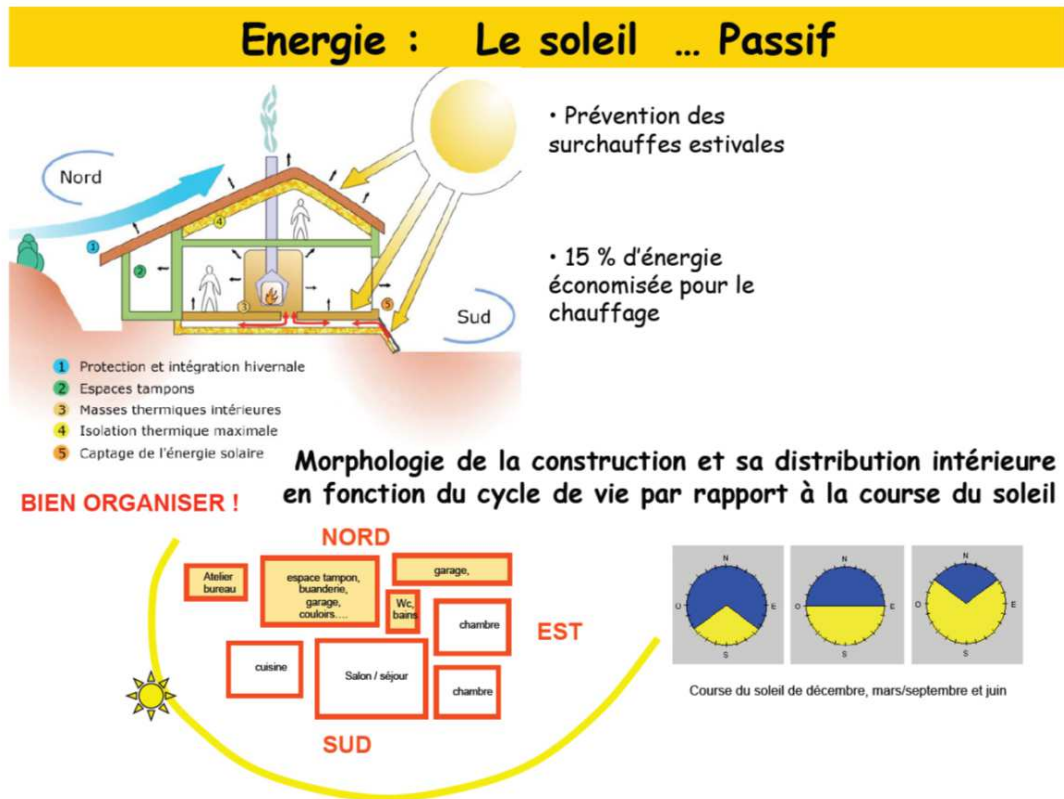
Evaluation des performances énergétiques d'une construction mitoyenne

Typologie				
Ex - Besoins de chauffage en kWh par an	6920	6351	6082	5541
Écart	-	-8 - 10 %	-15 - 18 %	-20 - 25 %

L'assemblage des maisons par mur mitoyen est très intéressant en terme d'économie de chauffage. On bénéficie alors de la chaleur de son voisin, les déperditions par l'enveloppe sont minimisées.



- **Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs** (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.



- **Des matériaux sains :**

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction.

Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

Il s'agit simplement de privilégier **l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.**

- **Murs :**

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite,
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane).

Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales.

Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.

- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...).

- **Menuiseries extérieures :**
 - Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
 - Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'aluminium ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, $\text{\textcircled{R}}$ dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

- **Toitures :**
 - Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
 - En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : **la toiture végétalisée.** Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
 - Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

- **Isolation :**
 - Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

- **Revêtements intérieurs :**
 - Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
 - Utilisation de peintures naturelles et ou éco labellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES SECTEURS D'O.A.P.

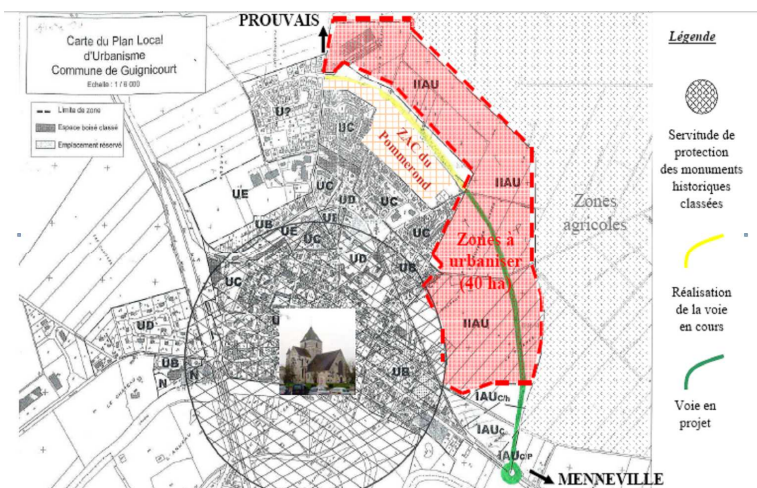
Le territoire de Guignicourt fait désormais partie du canton de Guignicourt, qui lui-même fait partie de l'aire d'influence de plus en plus importante du bassin économique Rémois.

La commune de Guignicourt est identifiée, en raison notamment de la qualité de ses infrastructures comme une commune favorable **au développement de l'habitat et de zones d'activités**.

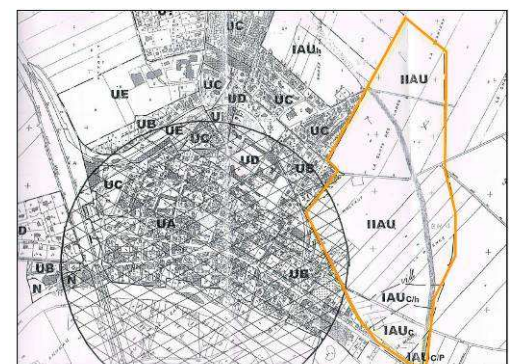
2.1. Secteurs de projets de développement urbain

2.1.1. Concernant l'habitat :

La réalisation, entre 2006 et 2009, de la Z.A.C. du Pommerond, quartier d'habitat voisin, a amorcé la création d'une nouvelle voie urbaine prévue au P.L.U. de 2004, comme desserte principale du projet pressenti sur toute frange Est et Nord de la commune.



Source : SEDA

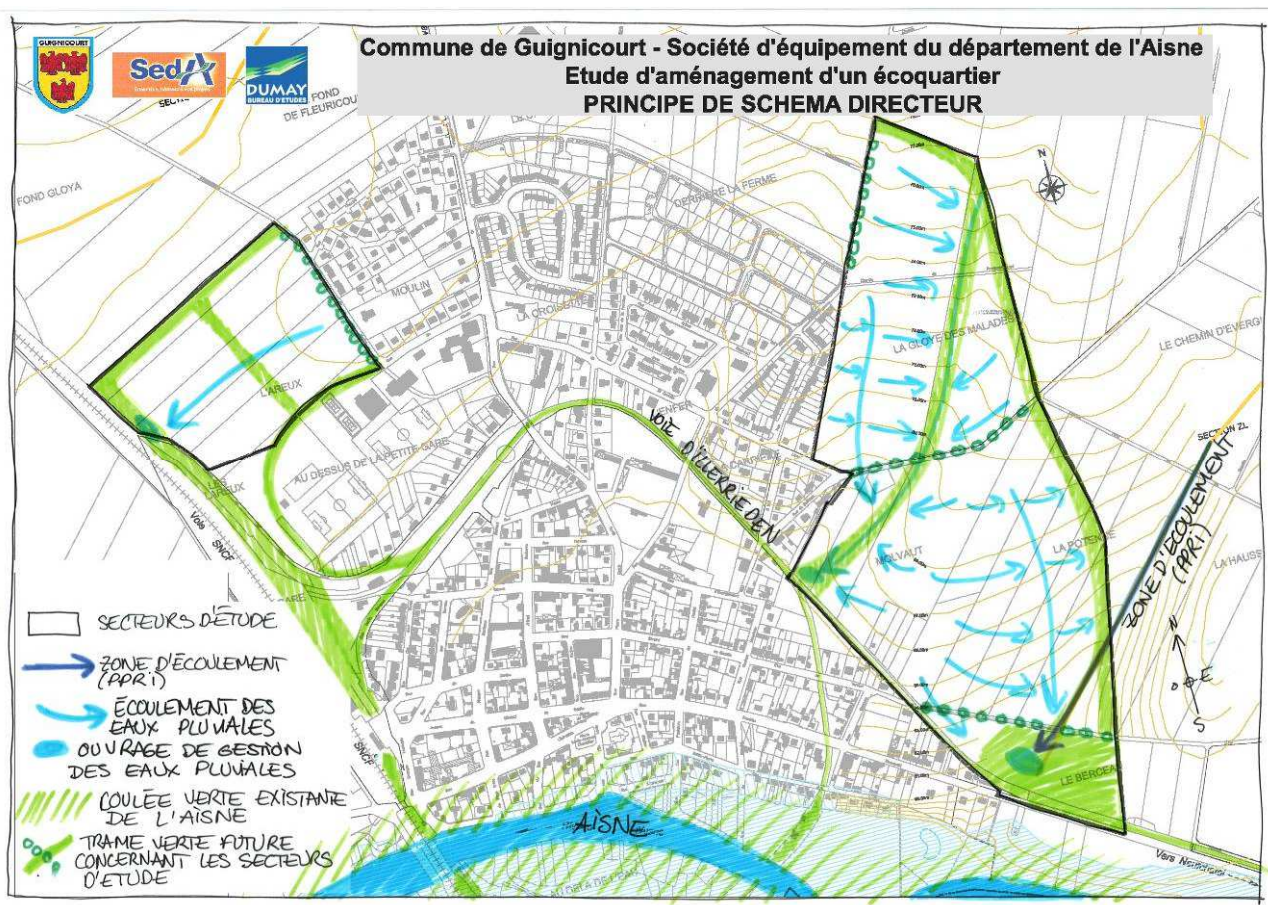


Source : Cahier des charges de la consultation de maîtrise d'œuvre, 2010, SEDA/commune

Le 18 décembre 2013, le Conseil Municipal de Guignicourt a créé une nouvelle Zone d'Aménagement Concerté dite de l'Écoquartier. Cette Z.A.C. de 21 hectares environ est mixte (habitat et commerces), et elle comprend 3 sites.

Les présentes O.A.P. s'appuient sur les réflexions menées dans le cadre de cette procédure de Z.A.C. (en phase de création). Elles englobent les périmètres opérationnels de la Z.A.C. multisite mais aussi les secteurs alentours, aboutissant à **un schéma directeur d'organisation** dont les principes d'aménagement seront à respecter « **dans l'esprit** ».

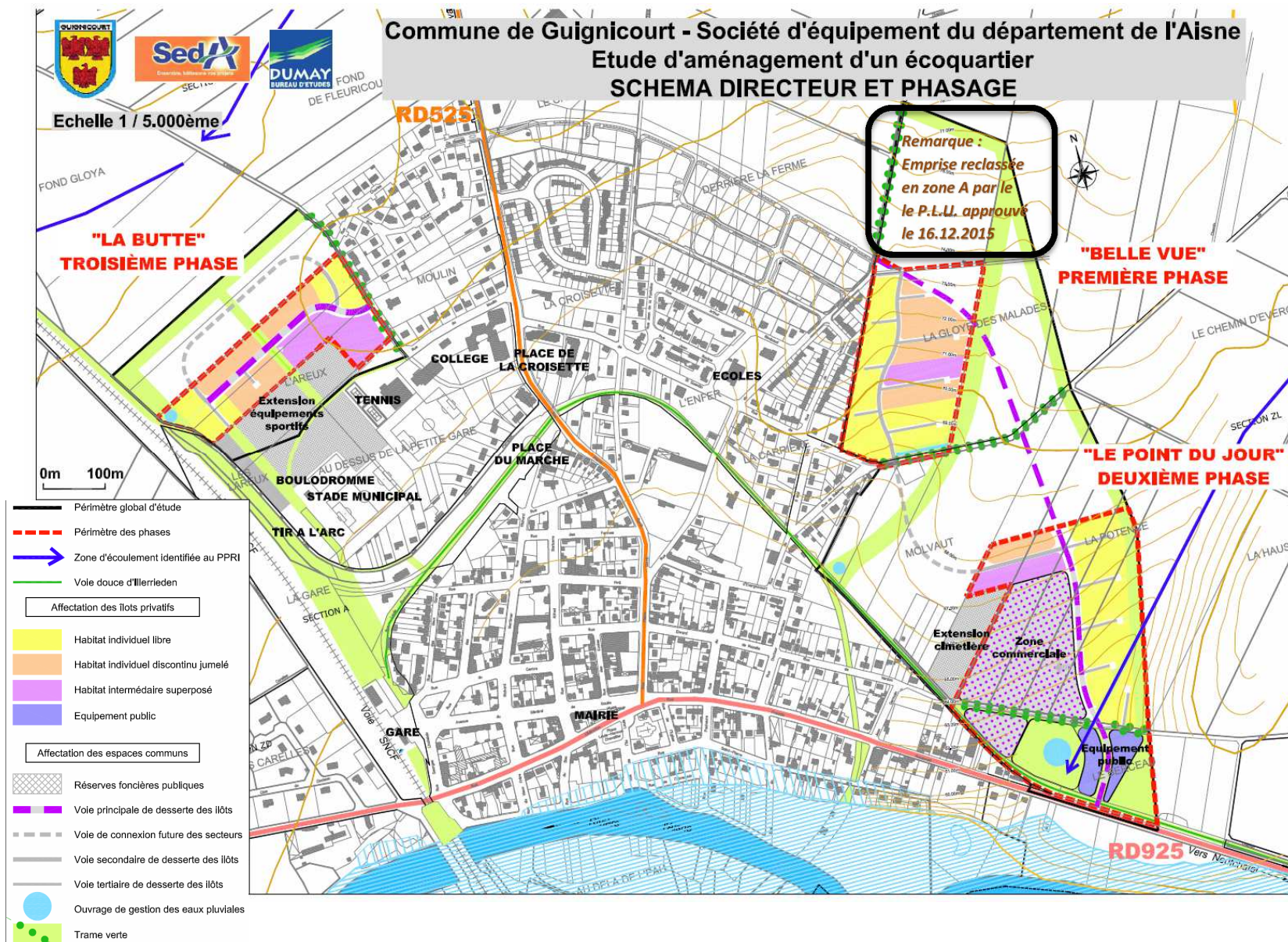
Pour les zones à urbaniser à long terme (2 AU), les O.A.P. pourront être précisées ou adaptées lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone considérée.

Principes du schéma directeur retenu au stade de la création de la Z.A.C. (décembre 2013) :

© source : Extrait de l'étude d'impact environnemental jointe au dossier de création de la Z.A.C. de l'Écoquartier

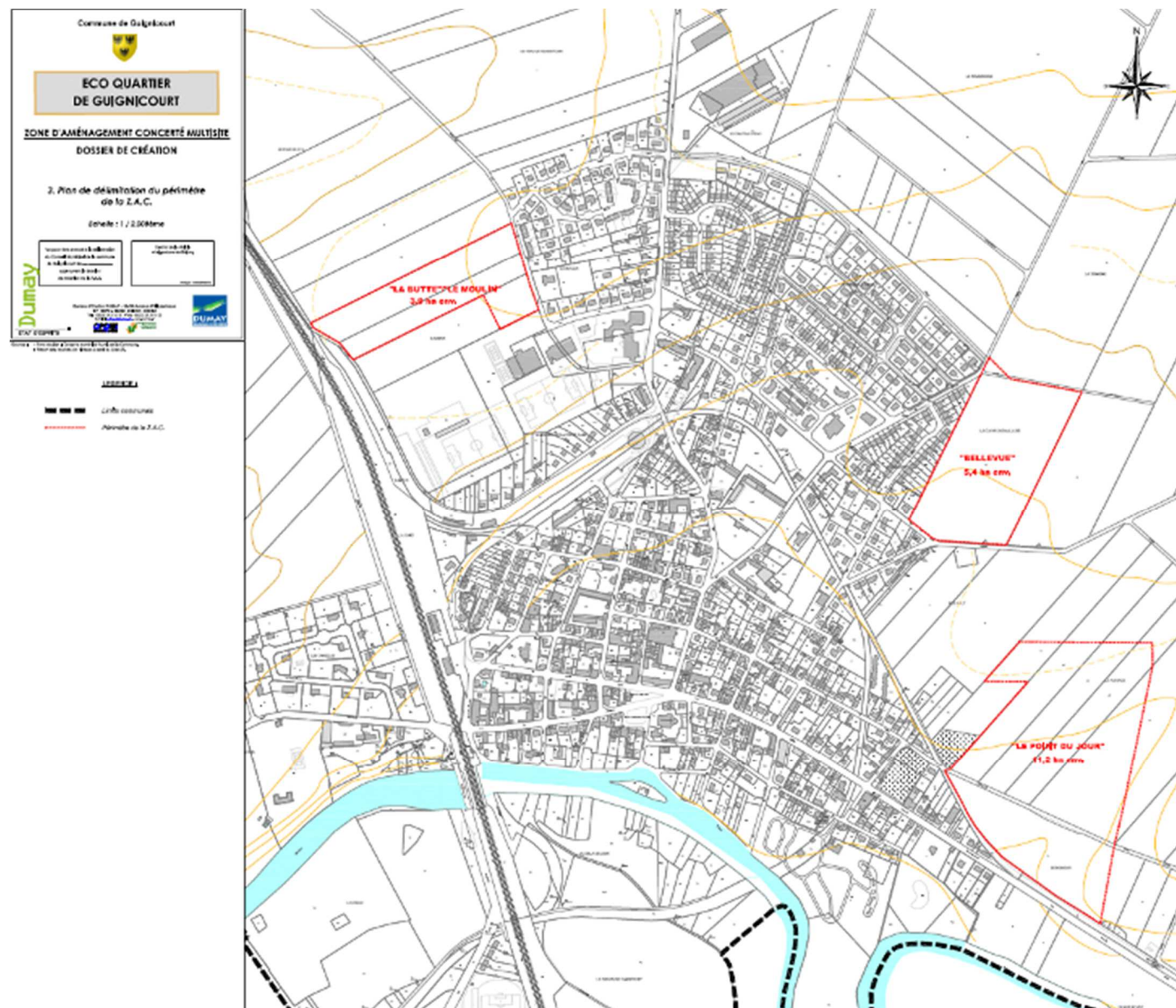
Remarque :

Le schéma directeur global joint à la page suivante détaille les typologies d'habitat affectées aux îlots privatifs et aux espaces communs. Il est joint à l'étude d'impact environnemental du dossier de création de la Z.A.C. de l'Écoquartier et par conséquent, il est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier en cours de réalisation de la Z.A.C.



© source : Extrait de l'étude d'impact environnemental jointe au dossier de création de la Z.A.C. de l'Écoquartier

Source :
 Plan de délimitation du périmètre de la
 Z.A.C, joint à la délibération du Conseil
 Municipal du 18 décembre 2013 de
 Guignicourt créant la Z.A.C.



- **Le projet d'éco quartier s'organise, sur la base du schéma directeur, en 3 sites distincts :**

1. Le « Gloye des Malades » ou « Bellevue » s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant et bénéficiant de nombreux atouts

Le site est déjà actuellement desservi par deux rues de gabarit adapté au trafic généré par l'urbanisation du quartier ainsi que les réseaux nécessaires (Eau potable, Électricité, France télécom, Gaz, Eaux usées...) à la desserte des usagers sans travaux connexes ou complémentaires majeurs.

Au niveau du paysage, le site est sensible mais inscrit dans un schéma directeur global visant une bonne qualité paysagère d'ensemble du projet, à l'échelle de la frange Est.

Compte tenu des demandes fortes en matière de terrains à bâtir, le fait que la commune maîtrise le foncier de l'ensemble du site est un argument permettant de rentabiliser rapidement l'opération. La configuration et le relief du site sont favorables à une urbanisation par étape.

2. Le site « Le Berceau » ou « Le Point du Jour »: charnière de l'organisation Est de Guignicourt

Le site du Point du Jour se trouve dans un secteur à enjeux importants au niveau urbain et paysager en raison de sa localisation en entrée de ville et de sa visibilité très forte de puis la RD.925. Une contrainte environnementale forte pèse également sur ce site avec la présence du **thalweg d'écoulement des eaux à préserver**.

Il reste cependant un site de projet prioritaire en raison des pressions foncières exercées pour la création du secteur de commerce et d'habitat, renforcées par la visibilité du site et la facilité de desserte par la RD.925. Ces données constituent autant d'atouts pour le site assurant la bonne rentabilité de l'opération.

Soucieux de faire aboutir ce projet dans une démarche de grande qualité environnementale, le choix de ce site par la commune lui permet d'avancer les études permettant une conception soignée des espaces paysagers et de faire bénéficier rapidement aux futurs habitants d'une mise en réseau avec les mobilités douces par la voie d'Illerrieden.

Le thalweg d'écoulement est intégré au projet comme facteur de qualité environnementale.

La création à moyen terme de l'ouvrage principal de régulation des eaux pluviales du quartier Est permettra un raccordement progressif des autres tranches tout en assurant à l'espace un intérêt paysager importante dont la maturation pourra se faire tout au long de l'urbanisation de la frange Est.

3. Le site de « L'Areux » ou « La Butte / Le Moulin » : une composante urbaine importante du Nord de Guignicourt.

Le site est encadré par les voies ferrées, le quartier de Fleuricourt, le pôle sportif et l'espace agricole.

Il constitue une forme de dent creuse dont le comblement par un projet d'urbanisation de grande qualité environnementale permettra d'améliorer le paysage frange urbaine Nord et rééquilibrer les extensions urbaines en préservant le centre ancien comme centre de gravité.

Par ailleurs, le développement de la desserte à partir du quartier voisin met en cohérence deux quartiers et crée une liaison avec le pôle sportif au Sud et la Gare.

Ces éléments sont des facteurs bénéfiques à la santé humaine.

- **Justifications du projet**

Un projet en concordance avec la politique locale en matière d'accueil de nouvelles populations :

Le projet répond à une demande actuelle de populations souhaitant s'installer à Guignicourt en raison de son cadre de vie agréable et des nombreux services disponibles dans le canton. Le secteur de Reims, formant un pôle d'attractivité économique pourvoyeur d'emplois à ces populations dans un rayon de seulement 25Km.

La commune de Guignicourt, offrant des dessertes ferroviaires et routières facilitées, souhaite répondre favorablement à ces demandes et offrir un cadre de vie et un niveau de service adapté à sa future population.

Une démarche de projet soignée pour une réponse environnementale de qualité

Le principe de l'écoquartier est une démarche volontariste de projet illustrant ses nouvelles préoccupations en matière de bonne gestion des ressources de son territoire.

La finesse du diagnostic, réalisé par des professionnels spécialisés a permis d'identifier précisément dans tous les domaines pouvant présenter un impact du point de vue environnemental. L'élaboration d'une démarche A.E.U.[®] a permis d'étudier en profondeur chaque problématique.

L'élaboration dès le départ d'une synthèse à l'échelle du territoire a permis d'avoir une vision globale des enjeux et de traiter l'ensemble des sites dans un fil conducteur servant l'émergence d'un cadre de vie de qualité, respectueux du territoire et accessible à tous.

Des réponses de projet favorables et compatibles avec les enjeux actuels

Les réponses apportées prévoient, à ce stade d'avancement des études, une urbanisation utilisant au maximum les potentialités naturelles du site.

Au niveau urbanisme et architecture, les principes de constructions bioclimatiques seront encouragés.

Au niveau paysager, la reconstitution d'une transition avec l'espace agricole constitue une avancée majeure dans la recherche et le maintien d'une identité de village, malgré l'augmentation de sa taille.

Au niveau technique, sous réserve de faisabilité, les voiries pourront être construites par traitement en place des matériaux du site. Leur linéaire sera optimisé en fonction des besoins réels et formes urbaines harmonieuses. La gestion des eaux pluviales participera à la réduction des impacts de la minéralisation des espaces (gestion à la parcelle, noues de stockages,...) et à la constitution d'une trame verte et bleue participant à la constitution paysagère du quartier (cadre de vie) et à la réduction des nuisances (bruit, qualité de l'air, etc.).

La constitution d'un réseau de mobilité douce vient compléter harmonieusement l'offre déjà intéressante à Guignicourt et permet de mettre en réseau les futurs sites de projet avec le tissu urbain existant.

L'opportunité d'offrir, dans ou à proximité des futurs quartiers, des espaces d'attractivité tels que le pôle sportif, la gare et les commerces, est un élément essentiel de la démarche de création de quartier d'habitat durable.

Le projet permet aux entrées de ville, grâce aux reculs et traitements végétaux, d'accompagner de manière harmonieuse le développement urbain de Guignicourt.

• Synthèse des effets et mesures en matière de paysage

SECTEUR BELLEVUE		
Évaluation effets	Description des effets	Mesures correctrices associées
***	Effet de « massivité » du tissu urbain	Composition urbaine ménageant des reculs, densités et rugosités permettant d'obtenir une frange urbaine assez aérée et moins « massive ».
***	Perte ou dénaturation de la vue sur la frange Est et la vallée de l'Aisne	Recul des constructions et limitation des hauteurs en frange Nord. Accompagnement végétal en frange Nord du site formant une transition avec l'espace agricole.
***	Transition avec l'espace agricole.	Recul des constructions par rapport à la frange agricole et constitution d'une ceinture verte de type verger . Hauteurs et densités dégressives vers l'extérieur du bourg. Réglementation de l'aspect des clôtures.
***	Maintien des relations aux éléments naturels	Préservation de liaisons douces conduisant au Bois de Prouvais et vers la Vallée et mise en réseau ultérieure avec la trame verte et bleue du secteur Est aval.
***	Équilibre dans l'organisation d'un paysage uniquement destiné à l'habitat	Vocation des espaces utilisant les atouts et faiblesses des ambiances de chaque partie de sites afin de proposer un cadre paysager adapté à chacune de ces parties. Densités adaptées aux ambiances paysagères et les respectant. Maillage végétal formant le liant entre les constructions et les secteurs de projet. Conception urbaine et paysagère vérifiant à chaque étape la bonne cohérence paysagère globale.
**	Prédominance visuelle du bâti par rapport aux autres éléments naturels	Emploi de matériaux naturels. Réglementation de la colorimétrie des constructions (globalement proche de la palette naturelle) et clôtures.
**	Cohérence entre les paysages urbains	Compatibilités de voisinage et progressivité dans le passage entre les différentes ambiances urbaines. Maintien et création de repères favorisant une bonne orientation. Mise en réseau fine des trames vertes et bleues avec les espaces d'habitat et d'attractivité (pôle sportif, centre bourg, zone commerciale,...)
*	Perte de lisibilité de l'église depuis les hauteurs	Limitation des hauteurs de constructions et de la végétation.

SECTEUR LE POINT DU JOUR		
Évaluation effets	Description des effets	Mesures correctrices associées
***	Effet de « massivité » du tissu urbain	Composition urbaine ménageant des reculs, densités et rugosités permettant d'obtenir une frange urbaine assez aérée et moins « massive ».
***	Perte ou dénaturation de la vue sur la frange Est et le bois de Prouvais	Recul des constructions par rapport à la RD 925 et limitation des hauteurs. Accompagnement végétal en marge Est du site formant une transition avec l'espace agricole. Qualité de traitement paysager et architectural de la frange Sud du site accompagnant les vues.
***	Transition avec l'espace agricole	Recul des constructions par rapport à la frange agricole et constitution d'une ceinture verte de type verger. Hauteurs et densités dégressives vers l'extérieur du bourg. Réglementation de l'aspect des clôtures.
***	Maintien des relations aux éléments naturels	Mise en relief de la trame bleue en entrée, au sein du site et mise en relation avec le secteur Est amont jusqu'au Bois de Prouvais.
**	Équilibre dans l'organisation d'un paysage mixte habitat-service par rapport au tissu urbain existant	Vocation des espaces utilisant les atouts et faiblesses des ambiances de chaque partie de sites afin de proposer un cadre paysager adapté à chacune de ces parties. Densités adaptées aux ambiances paysagères et les respectant. Qualité de l'insertion paysagère globale des constructions de service par rapport à la Vallée de l'Aisne et au reste du secteur. Maillage végétal formant le liant entre les constructions et les secteurs de projet. Conception urbaine et paysagère vérifiant à chaque étape la bonne cohérence paysagère globale.
**	Prédominance visuelle du bâti par rapport aux autres éléments naturels	Emploi de matériaux naturels. Réglementation de la colorimétrie des constructions (globalement proche de la palette naturelle) et clôtures.
**	Cohérence entre les paysages urbains	Compatibilités de voisinage et progressivité dans le passage entre les différentes ambiances urbaines. Maintien et création de repères favorisant une bonne orientation. Incitation à l'ouverture des espaces libres (ex : le long de la voie d'Illerrieden). Mise en réseau fine des trames verte et bleues avec les espaces d'habitat et d'attractivité (écoles, cœur de ville et zone commerciale, pôle sportif,...).
*	Perte de lisibilité de l'église	Limitation des hauteurs de constructions et de la végétation.

SECTEUR LA BUTTE		
Évaluation des effets	Description des effets	Mesures correctrices associées
***	Perception en entrée de ville Ouest	Limitation des hauteurs et maîtrise des couleurs afin que le quartier soit le moins perceptible possible depuis la RD62, l'A26.
***	Transition avec l'espace agricole	Recul des constructions par rapport à la frange agricole et à la voie ferrée avec limitation des hauteurs. Hauteurs et densités dégressives vers l'extérieur du bourg. Réglementation de l'aspect des clôtures. Constitution d'une ceinture verte de type verger.
***	Cohérence entre les paysages urbains	Écho au caractère urbain existant en frange Est sud secteur. Création d'un lien paysager fort entre le futur quartier et le complexe sportif, au Sud. Ouverture visuelle maximale du quartier sur le Sud avec préservation des vues sur l'église et la vallée de l'Aisne.
**	Équilibre dans l'organisation d'un paysage uniquement destiné à l'habitat	Vocation des espaces utilisant les atouts et faiblesses des ambiances de chaque partie de sites afin de proposer un cadre paysager adapté à chacune de ces parties. Densités adaptées aux ambiances paysagères et les respectant. Maillage végétal liant le secteur à la trame verte et bleue communale. Conception urbaine et paysagère vérifiant à chaque étape la bonne cohérence paysagère globale.
**	Maintien des relations aux éléments naturels	Mise en relief de la trame bleue en entrée, au sein du site et mise en relation avec le secteur Est amont jusqu'au Bois de Prouvais.
**	Vie du territoire	Mise en réseau fine des trames verte et bleues avec les espaces d'habitat et d'attractivité (pôle sportif, écoles, commerces, gare,...).
**	Prédominance visuelle du bâti par rapport aux autres éléments naturels	Emploi de matériaux naturels. Réglementation de la colorimétrie des constructions (globalement proche de la palette naturelle) et clôtures.
*	Perte de lisibilité de l'église depuis les hauteurs	Limitation des hauteurs de constructions et de la végétation.

• **Programme prévisionnel des constructions de la Z.A.C. (au stade création de la Z.A.C.)**

Source : © extrait de la délibération du conseil municipal du 18.12.2013 créant la Z.A.C.

Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend :

- **« Gloye des Malades » ou « Bellevue »** : environ 124 logements (55 individuels libres, 51 individuels discontinus jumelés et 18 intermédiaires superposés)
- **« Le Berceau » ou « Le Point du Jour », site à vocation mixte :**
 - . environ 83 logements (54 individuels libres, 10 individuels discontinus jumelés et 19 intermédiaires superposés)
 - . environ 3,6 hectares de surfaces commerciales
 - . et 6000 m² pour un équipement public
- **« L'Areux » ou « La Butte / Le Moulin »** : environ 126 logements (26 individuels libres, 42 individuels discontinus jumelés et 58 intermédiaires superposés)

Remarque :

Ce programme est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation de la Z.A.C.

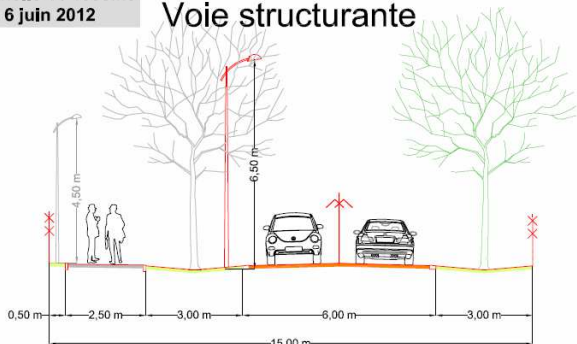
• Coupes de principes prévisionnelles selon typologies des voiries



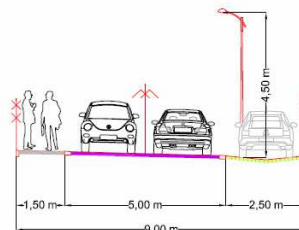
Commune de Guignicourt - Société d'équipement du département de l'Aisne
 Etude d'aménagement d'un écoquartier
 COUPES DE PRINCIPE

Echelle 1 / 100ème
 Le 6 juin 2012

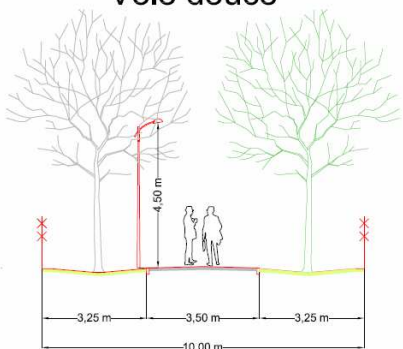
Voie structurante



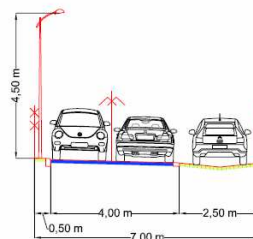
Voie primaire



Voie douce



Voie secondaire



Remarque :

Ces coupes sont ici fournies à titre indicatif. Elles sont susceptibles d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation de la Z.A.C.

2.1.2. Concernant les activités économiques :

Guignicourt bénéficie de la présence d'une zone d'activités importante (tant par son emprise que par le nombre d'emplois) et de nombreux artisans, commerces et services.

Une quinzaine d'entreprises artisanales ou industrielles sont implantées à Guignicourt, représentant environ 150 emplois.

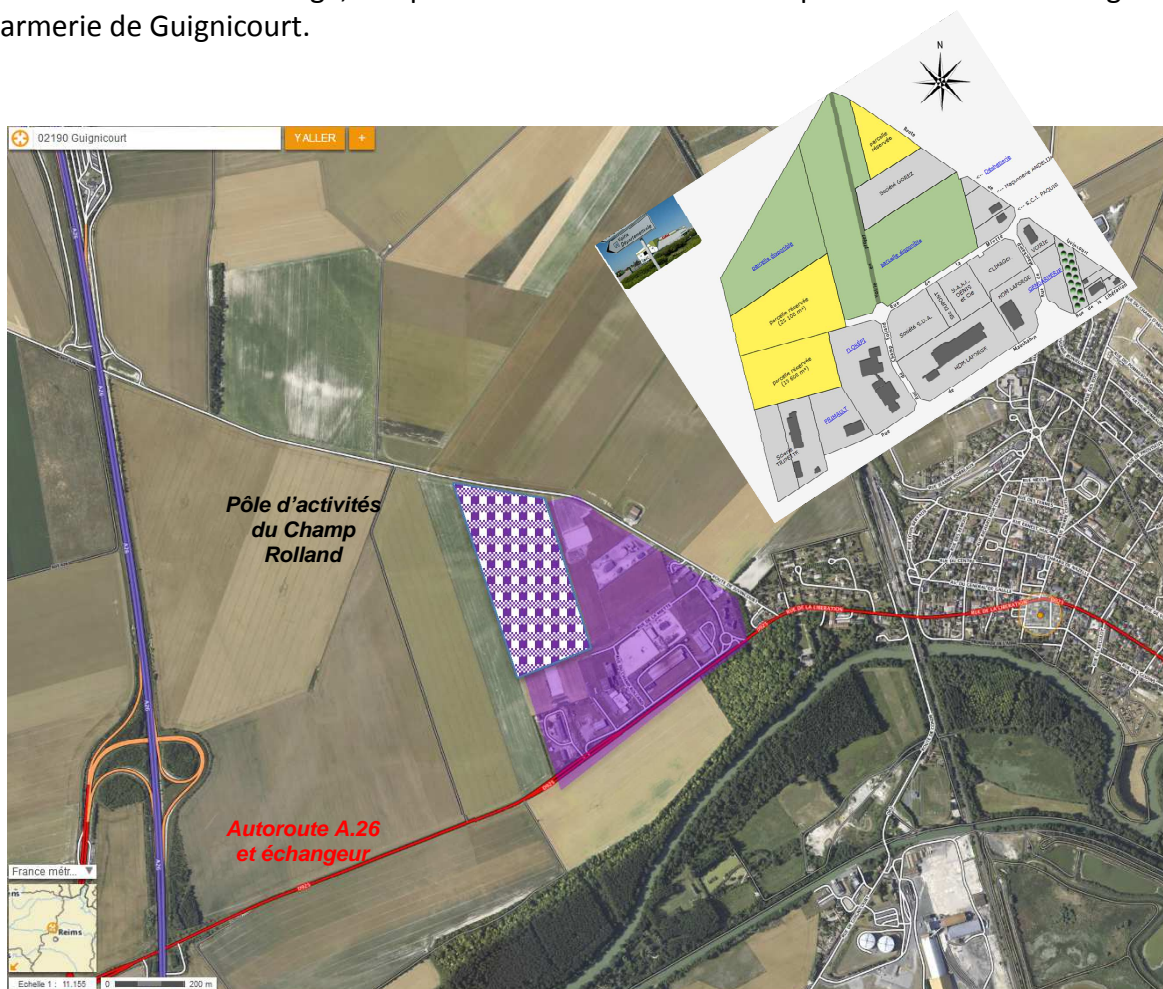
- Huit sont implantées sur le Pôle d'activités du Champ Rolland (90 emplois), situé à 1 km de la sortie de l'A.26 (Chemin des Dames).
- Une est implantée en limite nord du bourg.

Les autres sont intégrées dans le tissu sans générer de nuisances.

Cependant, la commune souhaite favoriser l'implantation des nouvelles activités par l'extension du parc existant où elle dispose encore d'une réserve foncière d'une dizaine d'hectares.

Raccordé à l'internet haut débit, le pôle du Champ Rolland concentre une dizaine d'activités autour de l'industrie du bois, de machines agricoles, de l'alimentaire et du bâtiment.

À son extrémité côté village, le pôle d'activités accueille depuis avril 2009 la brigade de gendarmerie de Guignicourt.



La commune de Guignicourt envisage l'extension du pôle d'activités du Champ Rolland afin d'aboutir à un projet cohérent bénéficiant de la présence de l'A.26 (et de son échangeur autoroutier), de la voie ferrée et du canal.

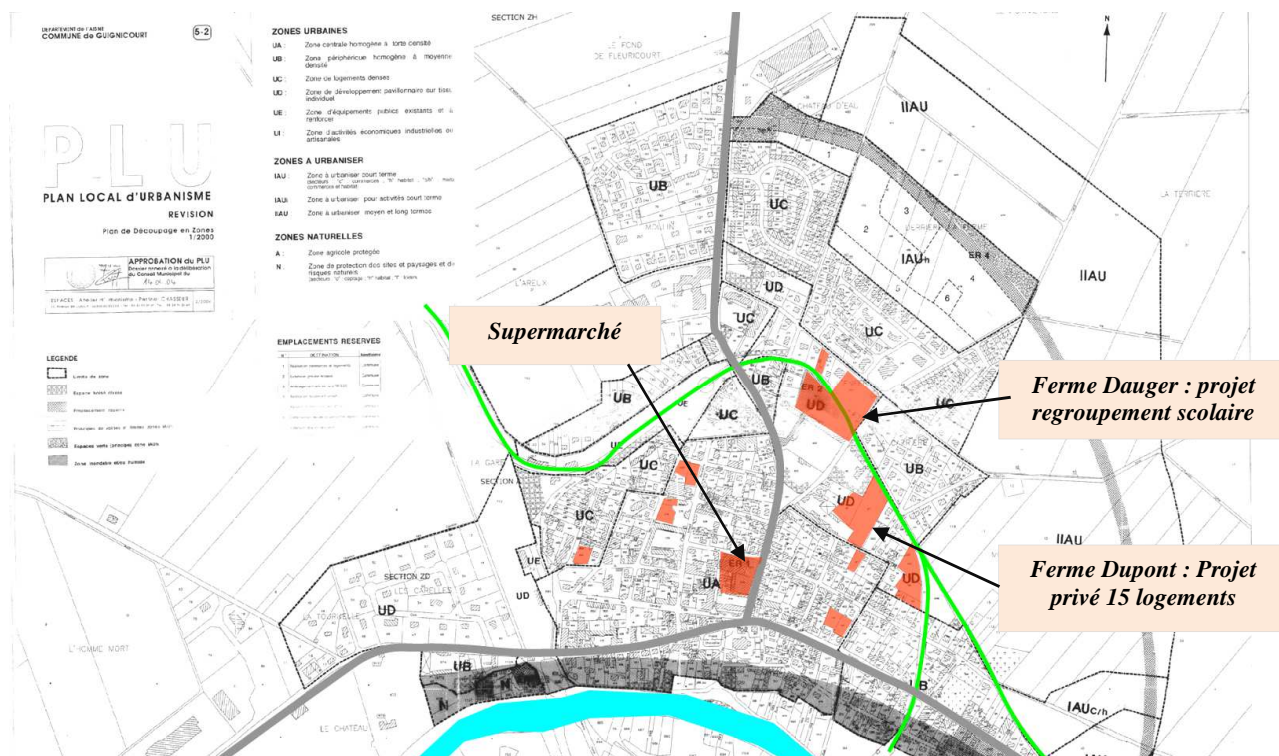
2.2. Secteurs à enjeux de renouvellement urbain

Plusieurs opérations de renouvellement urbain ont d'ores et déjà été réalisées, notamment par les bailleurs sociaux :

- lotissement Bellevue,
- cabinet médical dans les anciens bâtiments Franquet,
- et dans la rue des Fermes et dans la rue Neuve, 7 logements locatifs sociaux de plain-pied et en étage ont été aménagés dans des anciens bâtiments industriels (sur une friche de 2461 m²). Les locataires ont emménagé en mai 2012 (opération de l'OPAL).

À l'avenir, le potentiel de renouvellement urbain se tourne vers le site de deux fermes aux volumes importants et qui disposent de hangars extérieurs :

- Les terrains « libres » au nord de la ferme « Dauger » devraient recevoir le projet de regroupement scolaire;
- Les terrains « libres » aux abords de la ferme « Dupont » sont concernés par un projet immobilier privé (potentiel de 15 logements).



Le secteur actuellement occupé par un supermarché (Carrefour Market) pourrait à l'avenir constituer un potentiel de renouvellement urbain (3500 m² environ), en faveur de la réalisation de commerces et de logements.

S'ajoute à cette approche le recensement de quelques terrains « libres » (dents creuses). Ces derniers sont disséminés dans le centre-ville et constituent un potentiel d'environ 5 habitations.

CONCLUSION

La commune de Guignicourt entend accompagner pleinement ces projets cohérents avec les orientations générales du P.A.D.D., et en parfaite complémentarité avec les études ou procédures déjà engagées.

Avec la création de la **Z.A.C. de l'Écoquartier** à vocation d'habitat et de commerces, créée par une délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2013, ce vaste projet se poursuit actuellement avec la constitution à venir du dossier de réalisation de la Z.A.C.

L'Extension du Parc d'Activités du Champ Rolland est aussi en cours d'avancement puisque des parcelles ont déjà été réservées en vue de l'implantation des nouvelles activités.

Enfin les secteurs du centre anciens font l'objet d'une grande attention afin de ne pas laisser de terrains pouvant constituer des dents creuses. Le potentiel de renouvellement urbain est relativement faible à l'échelle de Guignicourt.

La réflexion menée par la commune permet ainsi de répondre à des nouveaux enjeux territoriaux tels que :

- la lutte contre l'étalement urbain,
- la construction de nouveaux quartiers inscrits dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme®,
- l'accueil escompté de nouveaux ménages tout en limitant les impacts sur l'environnement,
- la gestion durable des espaces naturels et urbains.