

Département de La Marne

COMMUNE DE GUEUX

**PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GUEUX**

**RAPPORT ET CONCLUSION
du
Commissaire Enquêteur**



ENQUETE PUBLIQUE du 9 octobre 2023 au 23 octobre 2023 inclus

Décision du Tribunal Administratif n°E23000080/51 du 19 juillet 2023
Arrêté 051-200067213-20230913-DUPAACV202308-AR en date du 13 septembre 2023

Commissaire Enquêteur
Benoît WATIER

SOMMAIRE

A- RAPPORT D'ENQUETE

Chapitre 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 - Généralités.....	1
1.2 - Objet de l'enquête.....	2
1.3 - Cadre juridique.....	2-3
1.4 - Composition du dossier.....	3

Chapitre 2 – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 - Désignation du Commissaire enquêteur.....	4
2.2 - Arrêté préfectoral.....	4
2.3 - Modalités de l'enquête.....	4
2.4 - Information du public.....	4-5
2.5 - Mise à disposition du dossier.....	5
2.6 - Contacts et rencontres préalables.....	5-6
2.7 - Visite des lieux.....	6
2.8 - Ouverture et clôture du registre.....	6-7

Chapitre 3 – PRESENTATION DU PROJET

3.1 - Contexte général de cette modification du PLU.....	7-8
3.2 - Zonage communal.....	8-9
3.3 - Demandes émises par le contrôle de la légalité.....	9-10
3.4 - Demandes émises par la Commune de Gueux	10-12
3.5 - Principaux impacts de ce projet.....	12-16
3.6 - Les orientations d'Aménagement et de Programmation.....	16-18

Chapitre 4 – AVIS DES ENTITES CONSULTEES

4.1 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnante (MRAe).....	18-19
4.2 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	19-21

Chapitre 5 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
5.1 - Participation et climat durant l'enquête.....	21
5.2 - Réunion publique.....	21
5.3 - Prolongation de l'enquête publique.....	21
5.4 - Procès-verbal des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	22
 Chapitre 6 – TRAITEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	 23-33
 Chapitre 7 – TRAITEMENT DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	 33-35
 Chapitre 8 – TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE.....	 35-36

B – CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

C – ANNEXES

- Annexe n°1 - Désignation du Tribunal Administratif
- Annexe n°2 - Arrêté de la CUGR
- Annexe n°3 - Annonces légales
- Annexe n°4 - Procès verbal de synthèse des observations du public, questions écrites du commissaire enquêteur et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

A - RAPPORT D'ENQUÊTE

Département de la Marne

COMMUNE DE GUEUX

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GUEUX

RAPPORT D'ENQUÊTE

Chapitre 1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - Généralités

La commune de Gueux est une commune de 1 796 habitants, située à 8 kms de Reims et à 120 kms de Paris.

Cette commune fait partie depuis 2017 de la Communauté Urbaine du Grand Reims.



Mairie de Gueux

1.2 - Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique est :

- d'informer le public sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Gueux,
- de recueillir les avis et les observations du public sur les conséquences et les répercussions d'un tel projet,
- de prendre en compte les observations du contrôle de légalité sur le PLU approuvé,
- de majorer les possibilités de constructions en zone UB pour les constructions autres que de l'habitat,
- de modifier certaines dispositions réglementaires du règlement écrit,
- de classer une parcelle, actuellement en zone UB, en zone UX afin de permettre le développement d'une entreprise existante sur le territoire,
- de permettre des dérogations aux règles de constructions pour tous les équipements collectifs et de services publics,
- de rectifier des erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et de modifier des dispositions réglementaires.

1.3 - Cadre juridique

La commune de Gueux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2019. Ce document n'a depuis fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Ce projet d'enquête publique concerne donc la modification n°1 du PLU communal.

Cette procédure de modification de droit commun, prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, a été entamée par la Communauté Urbaine du Grand Reims dans le but d'intégrer au dossier du PLU les remarques formulées par le service de contrôle de légalité de la Marne.

Elle permet également de procéder à plusieurs modifications d'ordre réglementaire dont, entre autres, le reclassement d'une parcelle du secteur UB en secteur UX afin de permettre l'extension d'une entreprise locale.

La modification d'un PLU doit prendre en compte un certain nombre de lois, de décrets et de dispositifs successifs :

◆ le Code de l'Urbanisme relatif à la modification d'un PLU : les articles L.153-36 à L.153-44 et l'article L.153-8,

◆ le Code de l'Environnement : les articles L.123-1 à L.123-19-1, renvoyant aux modalités d'organisation de l'enquête publique selon les articles R.123-1 à R.123-32,

◆ les évolutions législatives et réglementaires,

◆ la Commune de Gueux dispose d'un PLU approuvé le 19 décembre 2019, ce document n'a depuis fait l'objet d'aucune procédure de modification,

◆ la modification n°1 du PLU de Gueux a été engagée par l'arrêté prescriptif n°CUGR-DUPAACV-2022-051 en date du 24 août 2022 de Madame la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims,

1.4 - Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public durant l'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLU de GUEUX est constitué des éléments suivants :

- additif au rapport de présentation,
- rapport de présentation modifié,
- orientation d'aménagement et de programmation modifiée,
- règlement écrit modifié,
- règlement graphique modifié,
- plan annexe 4.2.d modifié,
- liste des servitudes d'utilité publique modifiée,
- avis écrits des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification
- avis de la Mission Régionale d'Autorité environnante (MRAe) en date du 11 mai 2023,
- arrêté 051-200067213-20230913-DUPAACV202308-AR en date du 13 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique.

Observations du Commissaire enquêteur

L'ensemble du dossier est bien structuré, d'une lecture facile et compréhensible pour le grand public.

Le dossier était complet avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

La décision n°E23000080/51 du 19 juillet 2023 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Benoît WATIER, en qualité de commissaire enquêteur.

Annexe n°1 du présent rapport

2.2 - Arrêté

L'Arrêté 051-200067213-20230913-DUPAACV202308-AR en date du 13 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Gueux.

Annexe n°2 du présent rapport

2.3 - Modalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 9 octobre 2023 au 23 octobre 2023 inclus soit une durée de 15 jours consécutifs.

Les dates de permanences ont été les suivantes :

Mairie de Gueux (siège de l'enquête)

- lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- samedi 14 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- lundi 23 octobre de 15h00 à 18h00

2.4 - Information du public

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

■ par voie de presse :

- première insertion dans le journal « Matot Braine» le 13 septembre 2023,
- première insertion dans l'hebdomadaire « La Marne Agricole » le 22 septembre 2023.

- deuxième insertion dans le journal « Matot Braine » le 11 octobre 2023,
- deuxième insertion dans l'hebdomadaire « La Marne Agricole » le 13 octobre 2023.

Annexe n°3 du présent rapport

■ par affichage :

- sur les panneaux d'affichages de la commune de Gueux,
- sur les panneaux d'affichages de la Communauté Urbaine du Grand Reims, Pôle territorial de Champagne Vesle de Reims.

■ sur le site internet : www.grandreims.fr

2.5 - Mise à disposition du dossier

L'ensemble du dossier d'enquête, sous format papier, a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux horaires d'ouverture des communes de Gueux et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Un poste informatique contenant le dossier dématérialisé était disponible en mairie de Gueux (siège de l'enquête) durant toute la durée de l'enquête publique.

2.6 - Contacts et rencontres préalables

Lors d'un entretien téléphonique avec Madame PRIMAULT Emilie, Chef de Projet Planification urbaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Archéologie de la Communauté Urbaine du Grand Reims, le 28 août 2023, il a été convenu d'une rencontre en mairie de Gueux.

Cette réunion a eu lieu le mardi 7 septembre 2023 à 9h00 en présence de :

- Monsieur Jean-Pierre RONSEAUX : Maire de la commune de Gueux,
- Madame Hélène COLZY : 1ère adjointe de la commune de Gueux,
- Madame Emilie PRIMAULT : Chef de Projet Planification urbaine,
- Madame Camille BELONY : Bureau d'étude l'Atelier des Territoires,
- Monsieur Benoît WATIER : Commissaire enquêteur.

Dans un premier temps, Madame Camille BELONY a présenté l'objet de l'enquête publique. Lors de cette présentation ont été abordés les points suivants :

- les raisons de cette démarche entreprise par la commune de Gueux,
- la demande de régularisation des services du contrôle de légalité de la Préfecture de la Marne,
- le souhait de la commune de modifier certaines dispositions règlementaires graphiques et écrites du PLU actuel,
- le reclassement partiel d'une parcelle actuellement en UB en secteur UX afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise présente sur le territoire communal.

Dans un deuxième temps ont été abordés les modalités administratives :

- les dates et lieux des permanences,
- la mise en place de mesures sanitaires permettant de rassurer le public,
- la mise en place d'un poste informatique en mairie de Gueux (siège de l'enquête),
- le registre d'enquête à la mairie de Gueux,
- l'information du public concernant cette enquête.

2.7 - Visite des lieux

Durant ce même rendez-vous, nous nous sommes rendus sur la zone d'implantation souhaitée afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise. Cette visite m'a ainsi permis d'observer :

- le site actuel,
- la topographie du terrain,
- les distances vis à vis des habitations,
- les aspects paysagers du secteur,
- la biodiversité de la zone.

2.8 - Ouverture et clôture du registre

2.8.1 Registre papier

Le commissaire enquêteur a coté et paraphé chaque page du registre papier et procédé à sa clôture.

2.8.2 Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été ouvert sur un site dédié à cette enquête publique.

Les observations du public pouvaient être déposées sur ce registre dématérialisé à l'adresse [www. grandreims.fr](http://www.grandreims.fr)

Chapitre 3 – PRESENTATION DU PROJET

Le dossier est relativement conséquent et détaillé car il comporte environ 700 pages auxquelles il faut ajouter un certain nombre de cartes et de plans. Le but de cette analyse est d'en réaliser une synthèse, et non un résumé, afin de permettre au public d'avoir une connaissance suffisante des différents éléments constituant le projet, sans pour autant être contraint de retourner à la consultation du dossier.

Par conséquent, cette synthèse résulte d'une extraction du texte original mais seule une consultation des documents d'origine permet d'obtenir les précisions sur le projet.

Au gré des différents éléments notables synthétisés, des observations seront formulées par le commissaire enquêteur.

3.1 – Contexte général de cette modification du PLU

La commune de Gueux est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2019.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite par l'arrêté n°CUGR-DUPAACV-2022-051 du 24 août 2022 de Madame la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Le Code de l'urbanisme (article L.153-41) prévoit que la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intervient lorsque les évolutions prévues par l'autorité responsable sont de nature à :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

- intégrer au PLU valant le Programme Local de l'Habitat (PLH) les obligations nouvelles applicables aux communes couvertes.

Suite à l'approbation du PLU, les services du contrôle de légalité de la Préfecture de la Marne ont invité la commune à régulariser certaines incohérences dans le document (Cf. Courrier en date du 5 mars 2020).

Par la même occasion, la commune a souhaité modifier certaines dispositions règlementaires graphiques et écrites du document.

Observations du Commissaire enquêteur

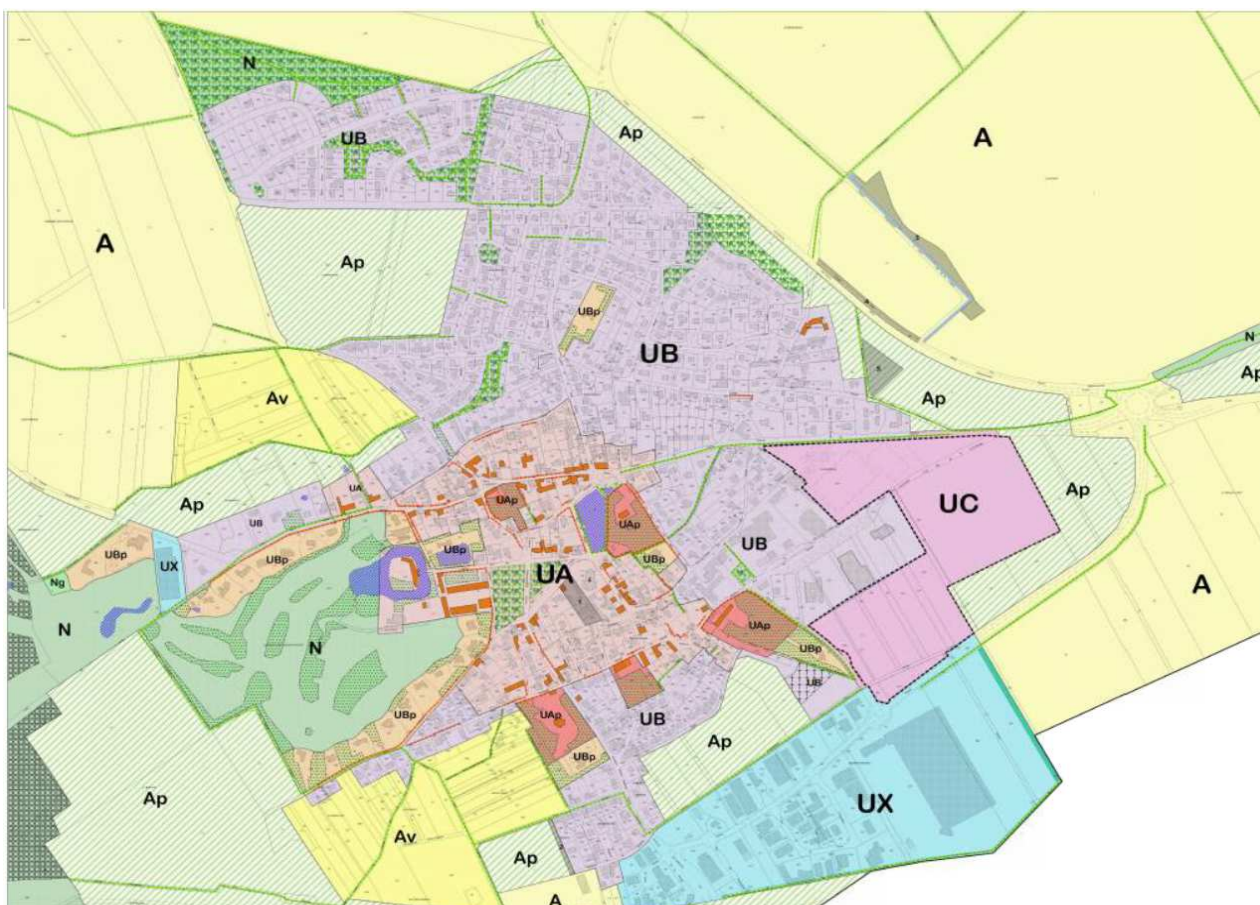
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le principal dispositif en France en matière de politique de logement.

Ce programme se doit de répondre aux besoins en hébergement, favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

3.2 – Zonage communal

Pour rappel, le zonage de la commune de Gueux est constitué de la manière suivante :

- zone UA : représente le centre ancien du bourg concentré autour des repères historiques, l'église, le château, les deux monuments aux morts et le lac. Cet habitat ancien est construit en matériaux traditionnels est implanté en front de rue,
- zone UB : caractérise un habitat de type pavillonnaire, il est plus disparate et implanté en majorité en retrait de la voie,
- zone UC : est une zone urbaine où la capacité des équipements permet d'admettre des constructions nouvelles,
- zone UX : est une zone urbaine desservie par les réseaux réservée aux activités économiques,
- zones A, AP et AV : caractérisent le secteur agricole,
- zone N : représente la zone naturelle à préserver de l'urbanisation nouvelle en raison de leur intérêt écologique et de leur caractère d'espace naturel,
- zone EBC : détermine les Espaces Boisés Classés.



Carte du zonage de la commune de Gueux

3.3 – Demandes émises par le contrôle de la légalité

- Compléter les justifications données aux changements apportés au PLU de 2013 dans le rapport de présentation.
- Compléter les justifications données à la protection du patrimoine bâti dans le rapport de présentation.
- Justifier les exceptions aux règles générales appliquées pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP) dans le rapport de présentation.
- Mettre en cohérence la réglementation du niveau des constructions inscrites dans le rapport de présentation.
- Justifier l'absence de règles d'implantation des annexes par rapport aux autres constructions en secteur UA dans le rapport de présentation.
- Mettre en cohérence les règles de distances aux limites séparatives et de hauteur pour les constructions en secteur UB entre le rapport et le règlement écrit.
- Justifier l'interdiction des exhaussements et affouillements de sols en secteur UB dans le rapport de présentation.

- Justifier l'interdiction des dépôts de matériaux d'équipements et de véhicules à usage professionnel en secteur UB dans le rapport de présentation.
- Justifier l'exemption aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation.
- Justifier les règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation.
- Justifier les dispositions particulières de l'article UB10 du règlement écrit.
- Régulariser une mention fautive des garages et annexes dans les justifications des caractéristiques architecturales pour le secteur UX du rapport de présentation.
- Justifier les occupations du sol admises sous conditions et des prescriptions de hauteur pour les annexes en zone A dans le rapport de présentation.
- Justifier les dispositions particulières de l'article N10 du règlement écrit dans le rapport de présentation.
- Compléter les principes d'aménagement adoptés dans les secteurs UC couverts dans l'AOP.
- Corriger une erreur de classement des parcelles N°278 à 284 section ZH en secteur Ap au lieu de Av, conformément à l'objectif d'y classer les parcelles de l'AOC « Champagne et Coteaux Champenois ». A noter qu'après consultation de l'INAO les parcelles n°274, 275, 312 et 313 section ZH sont également incluses dans ce classement sur le plan de zonage.
- Corriger un oubli d'étiquettes sur le plan annexe 4.2.d.
- Corriger 2 erreurs d'identification et d'adresse des interlocuteurs dans le cadre des servitudes AC1 et AS1 sur la liste des servitudes d'utilité publique.

Observations du Commissaire enquêteur

Ces modifications concernent principalement des ajustements mineurs, des mises en cohérence des différents documents du PLU, des corrections d'erreurs matérielles et des modifications mineures du règlement.

3.4 – Demandes émises par la commune de Gueux

- Intégrer au règlement écrit les dispositions particulières concernant le colori des huisseries et menuiseries en secteurs UA et UB prévu dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement patrimoniale.
- Distinguer les règles applicables en matière de perméabilité des terrains en secteurs UA et UB s'agissant des constructions à usage d'habitation : de 45 (UA et UB) à 60 % (UAp et UBp) de surfaces en pleine terre pour les constructions à usage d'habitation et a minima 15 % pour toutes les autres destinations.

- Ajouter au lexique la définition des « Espaces Boisés Classés » (EBC).
- Préciser la définition du terme « Annexe » dans le lexique.
- A la suite du point précédent, adapter la définition du terme « Limites séparatives » inscrite dans le lexique.
- Reclasser une partie de la parcelle n°14 section cadastrale ZN (du chemin Derrière Moutier jusqu'au cimetière) - aujourd'hui en secteur UB – en secteur UX afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise en développement.
- Procéder à la correction de deux oublis de retour à la ligne aux articles UB8 et UB10 du règlement écrit.
- Intégrer au règlement écrit l'interdiction en façade sur rue des climatiseurs dans la secteur UB.
- Préciser dans les en-têtes du règlement écrit les dérogations aux règles de la Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de chaque zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP) en remplacement des mentions particulières à celles-ci.
- Autoriser en secteur UA les affouillements et les exhaussements des sols (sous condition qu'il y soit procédé pour la réalisation de sous-sols) et les OTNFSP.
- Suite à la remarque du contrôle de légalité s'agissant de l'interdiction des affouillements et exhaussements des sols en secteur UB, d'autoriser les exhaussements et affouillements des sols pour les OTNFSP (autorisation sous condition d'ores et déjà effective mais placée dans le mauvais article du règlement).
- Appliquer aux clôtures situées en limite d'une emprise publique le même traitement que les clôtures situées en limite séparative.
- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en intégrant au règlement du PLU la disposition figurant à l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme.
- Préciser dans le règlement la règle de calcul des distances aux limites de propriété en inscrivant pour les piscines la prise en compte des margelles, terrasses et locaux techniques associés.
- Inscire au règlement l'obligation pour les annexes et piscines – margelles, terrasses et locaux techniques associés compris – de s'implanter à minima à 4 mètres de la limite du domaine public en secteur UA.

Observations du Commissaire enquêteur

Ces modifications concernent principalement :

- le reclassement d'une partie de la parcelle n°14 afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise,
- la protection des éléments du patrimoine bâti,
- l'interdiction des climatiseurs en facade sur rue dans la zone UB,
- des précisions concernant les piscines et annexes dans les règles de calcul des distances aux limites de propriété,
- des ajouts de prescription sur les couleurs de menuiseries et huiseries en zones urbaines UA et UB,
- des modifications sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces mesures est répertorié ci-dessous en fonction du zonage communal.

3.5 – Principaux impacts de ce projet

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE UB
<p style="text-align: center;"><u>Affectation des sols et destination des constructions</u></p> <p>Sont interdits : Les dépôts de matériaux d'équipement et de véhicules à usage professionnel. Sont admis sous condition : Les exhaussements et affouillements des sols pour la création de sous-sol,</p>
<p style="text-align: center;"><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>La hauteur des annexes ne doit pas excéder : - 2,75 mètres au faîtage et 2.50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse pour les annexes implantées en limite séparative et/ou à l'alignement des voies et emprises publiques. - 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse dans les autres cas.</p>
<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public, a minima 3 mètres pour les piscines et locaux techniques associés. Au sein du secteur UBp, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public, a minima 3 mètres pour les piscines et locaux techniques associés.</p>

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE UB suite

Les annexes à l'exception de celles visées ci-après peuvent être implantées en limites séparatives.

- Les piscines et les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport à toutes limites séparatives.
- Au sein du secteur UBp, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux constructions d'habitation non contiguës ; cette règle s'applique également au changement de destination à usage d'habitation.

Pour les annexes, pas de prescriptions particulières .

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Des dispositions particulières sont prévues pour :

- les citernes, silos et installations similaires,
- les piscines couvertes,
- les antennes paraboliques.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE A

Sont admis sous conditions

- les OTNFSP à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excèdera pas 15 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE N

Diverses dispositions sont prévues concernant :

- les toitures et couvertures,
- le revêtement des constructions,
- les clôtures,
- les citernes et silos,
- les antennes paraboliques,

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS GENERALES

Annexe

Est considérée comme annexe, une construction non contigüe à la construction principale, à usage de garage, de rangement, de local technique.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Peuvent être classés comme espaces boisés classés les bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les exhaussements et les affouillements des sols pour la création de sous-sols
- Les OTNFSP (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Soit à l'alignement du domaine public (et dans ce cas, il est fait obligation de construire un mur de clôture dans le prolongement de la construction jusqu'en limites séparatives, dans les conditions fixées à l'Article UA 10), sauf pour les annexes et piscines – margelle, terrasse et locaux techniques associés compris.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
 - soit sur aucune des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines, margelles, terrasses comprises, ainsi que les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 mètre minimum par rapport à toutes limites séparatives.
- Au sein du secteur UAp, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives, margelles, terrasses et/ou locaux techniques associés y compris pour les piscines et annexes.

Dispositions applicables aux clôtures

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs de clôtures avoisinants.

Huisseries et menuiseries

Les couleurs des menuiseries et huisseries devront être choisies dans le nuancier joint en annexe. Toutefois, il sera possible de s'harmoniser aux couleurs des menuiseries et huisseries existantes dans le cas d'un renouvellement partiel de ces éléments.

Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En secteur UA, a minima 45 % de la surface de la propriété devra être conservée en espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation, a minima 15 % pour toutes les autres destinations.
- En secteur UAp, a minima 60 % de la surface de la propriété devra être conservée en espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation, a minima 15 % pour toutes les autres destinations.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les exhaussements et les affouillements des sols pour les OTNFSP

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres, y compris les piscines et les annexes – margelle, terrasse et/ou local technique inclus,
- Dans le secteur UBp : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public, y compris les piscines et les annexes – margelles, terrasses et/ou locaux techniques inclus.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes à l'exception de celles visées ci-après peuvent être implantées en limites séparatives.
- Les piscines – margelles et/ou terrasses comprises - et les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport à toutes les limites séparatives.
- Toute construction doit respecter une distance minimum de 10 mètres de la limite de fond de propriété avec le golf.
- Dans le secteur UBp, toute construction doit être implantée à une distance à toutes les autres limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

Huisseries et menuiseries

Les couleurs des menuiseries et huisseries devront être choisies dans le nuancier joint en annexe. Toutefois, il sera possible de s'harmoniser aux couleurs des menuiseries et huisseries existantes dans le cas d'un renouvellement partiel de ces éléments.

Dispositions particulières

Sont interdits en façade sur rue les pompes à chaleur, les climatiseurs ou tout autre dispositif assimilé.

Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En secteur UB, a minima 45 % de la surface de la propriété devra être conservée en espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation, a minima 15 % pour toutes les autres destinations.

- En secteur UBp, a minima 60 % de la surface de la propriété devra être conservée en espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation, a minima 15 % pour toutes les autres destinations.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX/A/N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

3.6 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP)

La commune de Gueux dispose de deux types d'OAP. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Dans le cadre du PLU communal de Gueux, 2 types d'OAP ont été réalisées :

- une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite patrimoniale,
- une OAP pour la zone UC.

3.6.1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniale

La commune de Gueux abrite un patrimoine architectural riche (bâti ancien et bâti caractéristique de la reconstruction d'Après-Guerre, murs de clôture en pierre) qu'elle souhaite préserver.

Ont été identifiés sur le territoire de la commune :

- 66 constructions : 64 habitations, la mairie et le château de Gueux. Ces constructions sont implantées principalement au sein de la zone UA du PLU et ont été regroupées en trois catégories (les constructions en pierre, en enduit, en brique et enduit).
- 52 murs de clôtures.

Observations du Commissaire enquêteur

Il semble compréhensible que le maître d'ouvrage souhaite définir pour ces constructions et ces murs de clôtures des prescriptions et dispositions spécifiques afin de préserver ce patrimoine architectural.

3.6.2 - OAP de la zone UC

Une OAP de secteur d'aménagement en zone U et AU doit porter au minimum sur les objectifs suivants :

- ◆ la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- ◆ la mixité fonctionnelle et sociale,
- ◆ la qualité environnementale et la prévention des risques,
- ◆ les besoins en matière de stationnement,
- ◆ la desserte par les transports en commun,
- ◆ la desserte des terrains par les voies et réseaux doit comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Principaux changements liés au projet de modification du PLU communal :

- les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

- dans la mesure du possible et en concertation avec le Grand Reims qui en a la compétence, elle se fera par la création de transport à la demande pour rejoindre les points d'accès déjà existants ou à développer vers l'agglomération rémoise (gare de Muizon, transport en commun etc ...),
- sera créée une aire de covoiturage. Des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront installées.

Observations du Commissaire enquêteur

L'objectif d'une AOP de zonage est de permettre un aménagement d'ensemble cohérent de la zone qui répond aux objectifs de la commune tout en laissant à la collectivité une marge de manœuvre pour pouvoir adapter son projet urbain au fur et à mesure de l'aménagement.

Le maître d'ouvrage prévoit dans cette OAP en zone UC, que la densité brute de constructions sur cette zone devra être a minima de 20 logements par hectare.

En tenant compte notamment des espaces réservés à la voirie, à la végétalisation et aux aires de stationnement, quel est le nombre de logements prévus par la commune sur cette OAP ?

Cette question sera relevée dans le chapitre du questionnaire du Commissaire enquêteur.

Chapitre 4 – AVIS DES ENTITES CONSULTÉES

4.1 – Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

En application des articles R.104-33 et 34 du Code de l'urbanisme, une demande d'avis conforme a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Grand-Est.

En date du 11 mai 2023, la MRAe a rendu un avis conforme, donnant un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°MRAe 2023ACGE60).

À la suite de cet avis conforme, la Communauté Urbaine du Grand Reims a rendu sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du PLU de Gueux le 18 mai 2023 (décision n°CUGR-DUPAACV-2023-002).

Dans cet avis, l'Autorité environnementale (Ae) n'a formulé qu'une recommandation de conserver (voire de renforcer au nord de la parcelle) la haie végétale et arborée existante entre la parcelle reclassée et le cimetière attenant.

Observations du Commissaire enquêteur

La recommandation de l'Ae porte sur une haie végétale et arborée en bordure de la parcelle n°14 section cadastrale ZN (du chemin Derrière Moutier jusqu'au cimetière). Cette parcelle est actuellement en secteur UB et la commune souhaite reclasser cette parcelle en secteur UX afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise.

Cette haie arborée non entretenue est constituée de grands arbres ayant poussés de manière anarchique me paraît incompatible avec la construction d'un bâtiment industriel à proximité.

De plus, cette haie à l'abandon est enchevêtrée avec le grillage bordant le cimetière rendant l'ensemble non esthétique et accidentogène.

Si cette haie devait être supprimée pour des raisons de sécurité et/ou permettre l'extension de cette entreprise, elle devrait être remplacée dans le périmètre communal par une haie de feuillu proche des essences constituant la haie actuelle.

Ce point sera abordé dans le chapitre relatif aux questions du Commissaire enquêteur.



4.2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite à ma demande du 7 septembre 2023, la commune a établi, le 13 septembre, une synthèse récapitulative des avis des PPA qui ont été consultés dans ce projet de modification du PLU.

PPA	DATE D'ENVOI	DATE DE RÉCEPTION	AVIS
ARS	08-juin	? (AR reçu le 22 juin)	Non renseigné
Chambre d'Agriculture de la Marne	08-juin	18-juin	Le 26 juin 2023; pas de remarque
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne	08-juin	12-juin	Non renseigné
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Marne	08-juin	12-juin	Non renseigné
Commune d'Ormes	08-juin	10-juin	Non renseigné
Commune de Courcelles-Sapicourt	08-juin	12-juin	Non renseigné
Commune de Germigny	08-juin	14-juin	Non renseigné
Commune de Gueux	08-juin	12-juin	Non renseigné
Commune de Janvry	08-juin	08-juin	Non renseigné
Commune de Muizon	08-juin		Non renseigné
Commune de Rosnay	08-juin	12-juin	Non renseigné
Commune de Thillois	08-juin	12-juin	Non renseigné
Commune de Vrigny	08-juin	10-juin	Non renseigné
Région Grand Est	08-juin	13-juin	Non renseigné
DDT de la Marne (Châlons-en-Champagne)	08-juin	12-juin	Non renseigné
DDT de la Marne (Reims)	08-juin	14-juin	Non renseigné
Département de la Marne	08-juin	12-juin	Non renseigné
Direction des routes départementales	08-juin	12-juin	Le 19 juin; pas de remarque
DRAC	08-juin	12-juin	Non renseigné
DREAL	08-juin	12-juin	Non renseigné
INAO	08-juin	12-juin	Le 17 juillet; pas de remarque
Sous-Préfecture de Reims	08-juin	12-juin	Non renseigné
UDAP de la Marne	08-juin	12-juin	Non renseigné

Dans son avis du 12 octobre 2023, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis l'observation suivante:

(...) Dans l'additif au rapport de présentation (p 9 et p 12), il est indiqué que la commune de Gueux a la volonté de "modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en intégrant au règlement du PLU la disposition figurant à l'article L.117-17 du Code de l'urbanisme".

Néanmoins cette volonté n'a pas été traduite concrètement dans le règlement d'urbanisme, ni justifiée dans l'additif au rapport de présentation. Par ailleurs, l'article L.117-17 du Code de l'urbanisme fait référence à l'aspect extérieur des constructions et non aux limites séparatives.

Aussi, il convient dans un souci de parfaite cohérence des documents, soit d'inscrire et de justifier cette modification, soit de supprimer ce point dans l'additif au rapport de présentation.(...)

Observations du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur constate que ce projet de modification du PLU de la commune de Gueux n'a pas sus-cité d'avis défavorables.

Seule l'observation justifiée de la DDT en date du 23 octobre 2023 nécessite une modification de la part du maître d'ouvrage qui devra trancher entre :

- inscrire dans le règlement d'urbanisme sa volonté de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,**
- supprimer ce point dans le futur projet de modification du PLU.**

Ce sujet sera abordé dans le chapitre des questionnements du Commissaire enquêteur.

Chapitre 5 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 - Participation et climat durant l'enquête

La participation du public a été faible durant toute la durée de l'enquête publique. Les permanences n'ont pas connues une grande affluence et il en est de même pour le registre dématérialisé.

Le climat durant l'enquête est resté courtois et respectueux lors des permanences.

Observation du Commissaire enquêteur

Cette faible participation du public semble s'expliquer par le fait que ce projet ne change pas de manière fondamentale le PLU actuel et que la majorité des points de modifications concernent des mises en cohérence administratives des différents documents et des modifications mineures du règlement.

5.2 - Réunion publique

La population ayant été parfaitement informée je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion publique.

5.3 - Prolongation de l'enquête

Considérant que le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier dans de bonnes conditions, qu'il a eu suffisamment de temps pour formuler ses observations, critiques, remarques, suggestions et contre-propositions, je n'ai pas souhaité engager une procédure de prolongation d'enquête publique.

5.4 - Procès-verbal des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le 26 octobre 2023 à 15 heures, j'ai rencontré en mairie de Gueux Monsieur Pierre LHOTTE, Conseiller communautaire délégué du Grand Reims et Madame Emilie PRIMAULT Chef de Projet Planification urbaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Archéologie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Durant, cet entretien, j'ai réalisé un premier bilan de l'enquête concernant la fréquentation, le bilan chiffré des observations du public retranscrites aux registres papier et dématérialisé.

J'ai remis en main propre, au maître d'ouvrage, le Procès-verbal des observations du public et je lui ai rappelé le délai de 15 jours pour la restitution du mémoire de réponse.

Durant cette même entrevue, j'ai remis au maître d'ouvrage mes propres questions concernant ce projet.

Annexe n°4 du présent rapport

Chapitre 6 – TRAITEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 – Résultat de la participation du public

La participation du public se décompose de la manière suivante :

Permanences	Nombre de visites	Nombre de contributeurs	Nombre d'observations
09/10/23	5	3	5
14/10/23	0	0	0
23/10/23	1	1	1
Hors permanences	0	0	0
Total	6	4	6
Courriers postaux	0	0	0
Registre sous forme dématérialisé	35	3	13
Total général	41	7	19

Au total 7 contributeurs ont émis 19 observations durant l'enquête publique.

A noter que le dossier dématérialisé a été visité par 35 personnes et que 10 documents ont été téléchargés. Ces informations m'ont été fournies, à ma demande par le maître d'ouvrage.

6.2 – Observations du public

Compte tenu du faible nombre d'observations, celles-ci sont retranscrites intégralement ci-dessous avec les réponses du maître d'ouvrage et les avis du commissaire enquêteur sans être classées par thématiques.

Observation registre dématérialisé déposée par Benoît WATIER, commissaire enquêteur,

Essai fonctionnement, contribution non comptabilisée,

Observation n°1 registre papier déposée par Madame LEQUEUX Véronique 33 bis rue des Dames de France 51 Gueux

Je ne comprends pas pourquoi on me refuse la pose d'un grillage sur ma propriété, alors que tous les voisins en ont et que je ne donne pas sur la voie publique mais sur un parking qui actuellement m'appartient. Je demande donc que cela soit régularisé en ma faveur.

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

L'observation n'étant pas en lien avec la présente modification du PLU, il n'y est pas apporté de réponse dans ce cadre.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Je ne partage pas l'avis du maître d'ouvrage car je considère que la question de Madame LEQUEUX est en relation directe avec la modification de ce PLU.

En effet, diverses dispositions concernent les clôtures en zone UA et UB (rapport de présentation page 217 à 223).

Observation n°2 registre papier déposée par Madame BRISION Marie Thérèse 17 rue de la petite montagne 51 Gueux

- 1) J'ai appris par ma voisine qu'une partie de mon terrain jouxant ma propriété serait passée en terre à vignes. Pourquoi ne m'a-t-on pas prévenue ? Et quel sera l'impact au niveau succession mon époux venant de décéder ?
- 2) Je ne comprends pas pourquoi mon échange de parcelle et chemin jouxant ma propriété n'est toujours pas régularisé depuis 2015 ? J'aimerais bien que l'on me prévienne par écrit.

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

1. *Sur la publicité de la procédure, la conduite de la modification a fait l'objet des modalités de publicité prévues par les Codes de l'urbanisme et de l'environnement. Les habitants de la commune ont donc été informés de façon équitable sur l'objet et la tenue de la procédure. Il convient également de rappeler que les terrains dont il est question sont classés Av depuis 2019.*

2. *L'observation n'étant pas en lien avec la présente modification du PLU, il n'y est pas apporté de réponse dans ce cadre.*

Commentaires du Commissaire enquêteur

- 1) **Ce projet de modification n°1 du PLU a respecté les modalités de publicités imposées par les codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.**
- 2) **Je valide la réponse apportée par le maître d'ouvrage. Cependant, j'estime qu'il serait juste que la commune puisse résoudre ce point de litige datant de près de 10 ans.**

Observation n°3 registre papier déposée par Monsieur BERGEON Dominique 5 rue de Reims 51 Orme

Nous avons échangé avec M. Le commissaire au sujet des points manquants à notre avis:

- Réponse du contrôle de légalité
- Courrier réponse de l'INAO sur zone AP

et divers points sur le respect des règles du PLU.

Nous préciserons ces points sur place et sur le site GR ultérieurement.

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

Cf. Réponse infra. apportée à M. BERGEON

Commentaires du Commissaire enquêteur

Se reporter aux réponses apportées à l'observation n°2 du registre dématérialisé

Observation n°1 registre dématérialisé déposée par Monsieur PRIEUR Antoine

Les prescriptions concernant le stationnement des vélos sont incorrectes car inférieures aux exigences nationales.

Merci de mettre en conformité.

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

L'observation n'étant pas en lien avec la présente modification du PLU, il n'y est pas apporté de réponse dans ce cadre.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement, cette observation n'est pas en lien avec l'enquête publique en cours.

Observation n°2 registre dématérialisé déposée par Monsieur BERGEON Dominique

Elaboré à l'échelle de la commune, c'est un document de planification qui organise son développement en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable de son territoire : stratégies économiques, urbaines, opérationnelles, sociales...

Il définit des prescriptions et des orientations écrites et graphiques que doivent respecter les propriétaires privés et publics lorsqu'ils déposent une demande d'autorisation de construction (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalables).

La proposition de modification numéro 1 du PLU de Gueux qui nous est proposée, déroge aux prescriptions et orientations qui sont le fondement du PLU.

Ainsi :

Lors de notre premier entretien du 9 octobre 2023 avec le commissaire enquêteur, nous avons regretté de ne pouvoir disposer du courrier du 5 mars 2020 établi par les services du contrôle de légalité cité sur l'Avis au Public nous empêchant ainsi de pouvoir vérifier la prise en compte de leurs observations.

On notera également que la liste des points formulés dans l'Additif au Rapport de Présentation en page 7 et 8, ne reflète pas la totalité des observations formulées par le Contrôle de légalité, le terme "notamment" exclut l'intégralité des observations.

Étude Notariale.

Une première proposition de modification du PLU du 12 avril 2021, "certifiée exécutoire le 14 avril 2021" (doc A), précisait le besoin de reclasser la parcelle du cabinet notarial en

zone UX (zone d'activités) et non en UB (zone d'habitat). Cette démarche avait pour but de bénéficier d'une emprise des espaces verts de 15% au lieu des 45% prévus en zone UB générant ainsi une emprise de 85% sur la parcelle.

Le Maire a autorisé une extension de bureau sur les parcelles 109 et 147 de la zone UB (zone d'habitat) par un permis de construire 051 282 251 282 20 K0021, délivré le 4 mars 2021. Il déroge ainsi à la règle du règlement de PLU qui pour cette zone UB (habitat) oblige à devoir conserver au moins 45% du terrain en pleine terre. Ce projet d'extension nécessite la totalité de la parcelle. Une première demande de modification simplifiée du PLU est votée par le Conseil Municipal en avril 2021 afin de changer de zone ces deux parcelles et les classer en zone UX (activités). Cette délibération est rapportée (annulée) en mai 2022 et remplacée par la délibération DE202231 qui autoriserait dorénavant la majoration des possibilités de construction pour la totalité de la zone UB pour les constructions autre que de l'habitat. Il est à noter que cette possibilité serait généralisée à la zone UA (habitat) (actuellement 60% en pleine terre) dans le projet de règlement écrit modifié du futur PLU. Pour terminer : l'extension des bureaux s'est achevée bien avant la proposition de modification de PLU.

On peut raisonnablement affirmer que la présente modification du PLU est une régularisation d'une irrégularité.

OAP imprécise :

Les travaux de la zone commerciale située en zone UC (habitat, activités, services), démarrent en 2021. Ceux du lotissement le Moulin à vent situé dans cette même zone, en octobre 2022 et font l'objet des permis d'aménager numéro: PA 051 282 22 K 0002 et PA 051 282 22 K 0001. Cette zone UC (habitat, activités, services) est sans disposition réglementaire et fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP). Les services du contrôle de légalité ont formulé des observations en mars 2020 sur le PLU approuvé en avril 2019 et font part d'un besoin d'éclaircissement des principes d'aménagement adoptés dans le secteur UC (habitat, activités, services) couvert par l'OAP. Et pourtant l'aménagement est pratiquement réalisé à ce jour, zone commerciale achevée, lotissement en cours et ceci malgré l'absence de réponse aux observations des Services du Contrôle de Légalité.

On peut raisonnablement affirmer que la présente modification du PLU est une régularisation d'une irrégularité.

Parcelles viticoles :

Plusieurs parcelles situées dans la zone ZH de Gueux étaient classées jusqu'en 2019 en zone N (secteur naturel et forestier ayant un intérêt environnemental). La modification du PLU de

2019 les a reclassées en zone AP (agricole protégée). La présente modification du PLU propose cette fois-ci de les passer en zone AV (agricole viticole), alors que des vignes y ont été plantées depuis plusieurs années.

On peut raisonnablement affirmer que la présente modification du PLU est une régularisation d'une irrégularité.

Projet ADAMANTEM :

Le Maire a décidé en juin 2022 (délibération DE062022 39) de diviser la parcelle ZN14 sur laquelle est implanté le nouveau cimetière de la commune.

Située en zone UB, le Maire a demandé dans sa modification simplifiée de PLU, que soit reclassés les 4038 m² en zone UX (activités) permettant ainsi à la société ADAMANTEM, l'installation d'une activité industrielle de traitement de surface métallique et de bénéficier en zone UX (activités) d'une emprise au sol de 85% sur un terrain actuellement classé en zone UB (habitat) (emprise 55%).

On peut raisonnablement affirmer que la présente modification du PLU est une régularisation d'une irrégularité.

Ces quelques exemples ont en commun d'accroître l'artificialisation déjà bien présente depuis 2008. Il devient possible dès lors que l'on déclare une activité professionnelle pour un terrain en zone UB ou UA, de ne conserver que 15% en pleine terre et de déroger également aux règles de constructions de ces zones. On y notera une incohérence entre les zones d'habitat, sur lesquelles il devient possible d'y bâtir des bâtiments professionnels et les zones d'activité dans lesquelles il est possible d'y bâtir son habitat.

Un flou aussi semble concerner des parcelles en zones N, qui deviennent tout à coup des zones sur lesquelles on cultive de la vigne et qui font l'objet d'un reclassement en zone AV. Les points les plus importants de ces modifications ne sont ni plus ni moins que des régularisations pour des autorisations délivrées et non conformes au PLU en vigueur au moment de leurs délivrances.

C:\Users\WATIER BENOIT\Downloads\wgxlk9zkwepwhuzh0idy02sd28o75my1.pdf

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

Sur la prise en compte des remarques du contrôle de légalité :

L'intégralité des remarques formulées par le contrôle de légalité ont été prises en compte dans le cadre de la modification Cf. courrier du 5 mars 2020 joint au présent mémoire.

Sur l'étude notariale :

Le permis accordé à l'étude notariale n'a pas dérogré à la réglementation du PLU. Lors de son instruction, la demande de permis faisait état de la mise en œuvre de 770,55 m² de surfaces infiltrantes en lieu et place de l'enrobé existant. Sur cette base, il a été proposé par les services en charge de l'instruction de considérer les surfaces infiltrantes comme participant de la surface de pleine terre prévue par le PLU. Les travaux sont en cours et la Commune en attente de l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux.

Le maintien des activités dans la commune dépend de la possibilité accordée aux entreprises de se développer. Le cœur de village, commerçant, n'échappe pas à ce principe. La réglementation ainsi modifiée n'affectera cependant que les constructions autres qu'à usage d'habitation, qui restent majoritaires dans ces zones de la commune.

Sur l'OAP de la zone UC :

Le PLU n'ayant pas été annulé par les services du contrôle de légalité montre que l'OAP définie en lieu et place du règlement de zone UC était suffisante pour l'aménagement des terrains concernés. Les demandes du contrôle de légalité portaient sur des compléments ne remettant pas en cause la façon dont est d'ores et déjà appliquée l'OAP.

Sur les parcelles viticoles :

Les parcelles ont été reclassées conformément à leur classification AOC, selon l'avis formulé sur le dossier de PLU par l'INAO.

Sur le reclassement de la parcelle ZN14 :

Les délibérations mentionnées relèvent de la compétence du conseil municipal et non du maire seul. La parcelles ZN14 est partiellement occupée par le cimetière. La division a donc été faite pour permettre le développement de l'activité d'ADAMANTEM dans le prolongement de la zone UX qui jouxte le terrain. De manière générale, il convient de rappeler que le PLU est un document évolutif, fait pour accompagner le développement économique de la commune dans le respect de ce que permet la législation de l'urbanisme.

S'agissant des implantations professionnelles dans les zones dites à vocation majoritaire d'habitat, les zones définies dans le PLU prévoient un principe de mixité fonctionnel - qui permet notamment d'avoir un centre de village commerçant - sans remettre en cause les qualités résidentielles de la zone. Plus particulièrement sur l'implantation de constructions à usage d'habitat en zone d'activités UX, ces constructions sont interdites dans le PLU (y compris les logements de gardiennage). Les constructions à cet usage existantes dans cette zone l'étaient avant l'approbation du PLU en vigueur.

Globalement, les modifications opérées dans le cadre de la procédure constituent :

- *Des régularisations d'erreurs matérielles ou formelles demandées par les services de l'État et de l'INAO. Ces régularisations portent sur des points mineurs du dossier et n'en remettent pas en cause la validité.*
- *Des adaptations participant de la vie d'un document d'urbanisme, qui doit nécessairement s'adapter à son contexte.*

Commentaires du Commissaire enquêteur

- **Sur la prise en compte des remarques du contrôle de légalité**
Après vérification, tous les points importants formulés par le contrôle de légalité ont été pris en compte dans le cadre de ce projet de modification du PLU.
- **Sur l'étude notariale**
N'ayant pas d'éléments sur ce point dans le dossier de l'enquête en cours pour apporter mon jugement, je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.
- **Sur l'OAP de la zone UC**
Je valide la réponse apportée par le maître d'ouvrage,
- **Sur les parcelles viticoles**
La présente modification du PLU prend simplement acte de l'avis émis par l'INAO conformément à la classification AOP.
- **Sur le reclassement de la parcelle ZN14**
La parcelle ZN14 actuellement en zone UC (habitation) est située entre le cimetière et une zone UX (activité économique). Afin de permettre le développement d'une entreprise présente sur le territoire, le conseil municipal a décidé de proposer dans ce projet que la classification de cette parcelle soit transformée en zone UX.
Le PLU est un document d'Urbanisme qui évolue au gré de la démographie, des projets et de l'activité économique de la commune tout en respectant des règles. Il n'y a aucune irrégularité dans cette demande émise par le maître d'ouvrage.

Observation n°4 registre papier déposée par Monsieur BERGEON Dominique 5 rue de Reims 51 Orme. L'association "Gueux Environnement" représentée par son Président fait les observations suivantes:

En préambule et en complément du dossier joint, nous regrettons vivement de constater que, sur un dossier aussi sensible et durant une période au cours de laquelle la commune de GUEUX réalise ses plus importants travaux, l'Enquête Publique ne soit prévue "que" sur 15 jours et de plus, à cheval sur les vacances scolaires.

82 pages d'additif au rapport de présentation

356 pages de dossier de modification n°1 PLU

46 pages d'AOP

123 pages de règlements modifiés

149 pages d'annexes

Il s'agit, tout de même, de 800 pages techniques que le public néophyte doit télécharger, lire, analyser en vue de fournir ses observations. (le peu de remarques confirme nos propos)

On notera que la mairie de GUEUX aura mis 4 ans pour répondre (partiellement) aux questions du Contrôle de légalité alors que le public ne dispose que de 15 jours.

S'agissant de nos remarques et pour être clair et concis, nous annexons au présent registre un "dossier papier" de 8 pages avec :

- 2 pages sur nos observations
- 3 pages sur la fiche de besoins du 14/4/2021 où tout était déjà prévu
- 3 images des travaux et affichages Pc accordé à l'étude Notariale le 4 mars 2021.
D BERGEON (Président) L'association "Gueux Environnement" 4 rue de l'église
51390 GUEUX

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

L'enquête publique telle qu'elle a été conduite respecte le cadre fixé par le Code de l'environnement s'agissant des modifications de PLU non-soumises à évaluation environnementale. Le choix des dates a quant à lui permis de rendre accessible le dossier à des personnes moins disponibles en dehors des périodes de vacances. De manière générale les modalités de publicité ont été respectées et ont permis le dépôt de plusieurs remarques, davantage que la plupart des dossiers de modification de PLU récemment soumis à enquête au sein de la Communauté Urbaine.

Le volume du dossier mis à disposition du public est quant à lui à relativiser: seules quelques pages ont été effectivement modifiées. Ces modifications ont d'ailleurs été synthétisées dans un additif au rapport de présentation de moins de 80 pages.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le projet de modification n°1 du PLU de Gueux respecte :

- **le Code de l'Environnement : les articles L.123-1 à L.123-19-1, renvoyant aux**

- modalités d'organisation de l'enquête publique selon les articles R.123-1 à R.123-32,
- le Code de l'Urbanisme relatif à la modification d'un PLU :articles L.153-36 à L.153-44 et l'article L.153-8.

J'estime que le public a bénéficié de bonnes conditions pour émettre ses observations, remarques, suggestions et critiques en ayant la possibilité de se rendre en mairie de Gueux durant les heures d'ouverture et lors de mes 3 permanences, de 3 heures chacune, qui se sont tenues à des jours et des heures différents dont une permanence tenue un samedi matin.

De plus, je confirme que les modifications apportées sur ce projet étaient synthétisées dans un document de moins de 80 pages intitulé "additif au rapport de présentation".

Observation n°3 registre dématérialisée déposée par Monsieur Anghelovici Pascal
Lors de la révision du PLU en octobre 2019, j'ai exprimé mes réserves concernant les multiples changements du PLU et les risques afférents.

Aujourd'hui je constate 3 autorisations faites par le maire qui ne semblent pas en règle avec le PLU en vigueur :

- extension de bureau de l'étude notariale située en zone UB et qui occupe aujourd'hui au moins 85% de la parcelle sur laquelle elle est érigée.
- le lotissement le Moulin à Vent (136 logements) en cours sans avoir répondu aux demandes des services du contrôle de légalité concernant l'OAP de la zone UC, courrier de mars 2020.
- la parcelle du nouveau cimetière située en zone UB a été divisée pour y autoriser une activité industrielle. La parcelle a été transformée en zone UX et on a autorisé le Maire à vendre ce terrain au prix du m² de la zone UX (110€ au lieu de 292€).

Aujourd'hui de nouveau une demande de révision :

Mais ces modifications du PLU demandées, ne sont-elles pas en réalité des régularisations pour ces projets déjà en cours ou terminés ? Peut-on continuer à autoriser des actes non conformes en toute impunité et de plus régulariser par la suite. Ces cas risquent de se multiplier.

L'extension des bureaux de l'étude notariale suscite une autre inquiétude et pourrait ouvrir la boîte de Pandore. Aujourd'hui le PLU exige pour une parcelle en zone UB de laisser 45 % en pleine terre, 60% en zone UA contribuant ainsi au maintien de la végétation, ce qui fait que Gueux reste encore un village, ses paysages étant dignes de leur classement au

patrimoine mondiale de l'Unesco. La modification du PLU permettra une hausse de la surface imperméabilisée dans la plupart des parcelles du village. C'est la porte ouverte à la bétonnisation, la bitumisation et transformation des jardins en parking, la multiplication et agrandissement des piscines privées. Moins d'arbres, forcément.

La loi Climat, il me semble préconisait la baisse de l'artificialisation, mais je ne vois pas l'application dans ces modifications du PLU. Bien au contraire, je vois une artificialisation cachée sous le terme "densification" car il y aura toujours moins d'arbres, moins d'herbe, moins de nature.

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

Considérant la teneur de l'observation, il est proposé de se reporter à la réponse faite ci-dessus aux observations de M. BERGEON.

Sur le dernier point soulevé, il convient de rappeler que la législation de l'urbanisme, et notamment ses évolutions récentes, prône la densification des enveloppes urbaines. Cette densification, qui permet d'optimiser l'usage du foncier, permet de réduire les besoins en extension sur des terrains agricoles ou naturels susceptibles de constituer des continuités écologiques. Cette densification n'exclut d'ailleurs pas le maintien de la végétation en zone urbaine.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Concernant les premiers points de cette observation, il convient effectivement de se reporter aux réponses apportées à l'observation n°2 du registre dématérialisé.

Je comprends les inquiétudes légitimes de cette personne sur le dernier point de cette observation. Il est délicat de trouver le bon compromis entre la préservation de l'environnement et le développement économique et de l'habitat.

La densification urbaine et la mobilisation des "dents creuses" permettent justement d'éviter l'étalement urbain au détriment des zones naturelles et agricoles.

Chapitre 7 – TRAITEMENT DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Question n°1

Le maître d'ouvrage prévoit dans cette OAP en zone UC, que la densité brute

de constructions sur cette zone devra être à minima de 20 logements par hectare. En tenant compte notamment des espaces réservés à la voirie, à la végétalisation et aux aires de stationnement, quel est le nombre de logements envisagé par la commune sur cette OAP ?

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

130 logements sont prévus et répartis comme suit :

- *58 parcelles en accession*
- *72 logements en macro-lots dont :*
 - *47 logements locatifs*
 - *25 en accession à la propriété*

Commentaires du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant cette OAP.

Question n°2

La commune souhaite reclasser en secteur UX la parcelle n°14 actuellement en secteur UB afin de permettre l'extension des activités d'une entreprise. Une haie non entretenue est présente en bordure de cette parcelle.

Si cette haie devait être supprimée pour des raisons de sécurité et/ou permettre l'extension de cette entreprise, de quelle manière le maître d'ouvrage prévoit-il de compenser cette destruction éventuelle ?

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

Il est prévu de reconstituer une haie pluri-essences du côté du cimetière : cette haie sera plantée sur le domaine privé de la commune et grillagée.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Je valide la proposition émise par le maître d'ouvrage.

Question n°3

Dans son avis du 12 octobre 2023, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a relevé une incohérence concernant le souhait de la commune de réglementer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Merci de bien vouloir préciser l'option choisie par la commune entre :

- inscrire dans le règlement d'urbanisme sa volonté de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,**
- supprimer ce point dans le futur projet de modification du PLU.**

Extrait de la réponse du maître d'ouvrage

La Commune a bel et bien modifié son règlement pour y inclure les dispositions de l'article R.111-7 du Code de l'urbanisme. Ces modifications figurent aux pages 42, 68 et 69 du règlement littéral.

Un complément sur les modifications non-substantielles apportées après l'enquête publique sera fait en ce sens dans l'additif au rapport de présentation pour éclaircir ce point et ses justifications.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Je valide la décision émise par le maître d'ouvrage.

Chapitre 8 – TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE

Après avoir analysé :

- les différentes pièces du dossier de modification n°1 du PLU de Gueux,
- l'avis des conseils municipaux,
- l'avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

- le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'Autorité environnementale,
- les observations du public,
- les réponses du pétitionnaire aux observations du public,
- les réponses du pétitionnaire à mes questions,
- mes visites sur le site et dans les alentours,
- mes recherches personnelles.

Je suis en mesure de formuler mes conclusions et de rendre un
avis motivé qui font l'objet
d'un document distinct accompagnant le présent rapport

Le dossier complet comprend :

- mon rapport d'enquête
- mes conclusions et avis motivé,
- les annexes,
- une copie papier du registre dématérialisé,
- le registre papier d'enquête publique de la commune de Gueux,
- mon rapport d'enquête, mes conclusions et avis motivé, les annexes, sur une clé USB.

L'ensemble des documents cités, ci-dessus, seront remis, par courrier en recommandé avec accusé de réception, à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Reims.

Un exemplaire de mon rapport, de mes conclusions et avis motivé, des annexes, sera adressé par voie électronique sécurisée, au Tribunal Administratif de Chalons en Champagne.

Fait à Sormonne, le 20 novembre 2023

Le Commissaire enquêteur



Benoît WATIER

B – CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

Département de la MARNE

COMMUNE DE GUEUX

**PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GUEUX**

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

L'objet de cette enquête publique est :

- d'informer le public sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Gueux,
- de recueillir les avis et les observations du public sur les conséquences et les répercussions d'un tel projet,
- prendre en compte les observations du contrôle de légalité sur le PLU approuvé,
- majorer les possibilités de constructions en zone UB pour les constructions autres que de l'habitat,
- modifier certaines dispositions réglementaires du règlement écrit,
- classer une parcelle, actuellement en zone UB, en zone UX afin de permettre le développement d'une entreprise existante sur le territoire,
- permettre des dérogations aux règles de constructions pour tous les équipements collectifs et de services publics,
- rectifier des erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et modifications de dispositions réglementaires.

La décision n°E23000080/51 du 19 juillet 2023 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Benoît WATIER, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique, conduite par mes soins s'est déroulée :

du lundi 9 octobre 2023 au lundi 23 octobre 2023 inclus

soit une durée de 15 jours consécutifs en application de l'Arrêté 051-200067213-20230913-DUPAACV202308-AR en date du 13 septembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Sur la publicité de l'enquête publique

J'atteste que,

◆ L'enquête publique s'est déroulée conformément aux règles imposées en matière de publicités en application de l'Arrêté n°2023-105 en date du 21 avril 2023 de Monsieur le Conseiller communautaire délégué urbaine du Grand Reims :

- dans la presse, par une parution dans deux journeaux locaux : « La Marne Agricole » et « Matot Braine », quinze jours avant le début de l'enquête et au cours des huit premiers jours de celle-ci,

- sur le site internet : www.grandreims.fr,

- par affichage :

- sur les panneaux d'affichages de la commune de Gueux,

- sur les panneaux de la Communauté Urbaine du Grand Reims, Pôle territorial de Champagne Vesle de Reims.

Je considère que,

◆ La publicité concernant cette enquête publique répond aux dispositions législatives et réglementaires.

Sur la mise à disposition du dossier

J'atteste que,

◆ La mairie de Gueux (siège de l'enquête) a été dépositaire d'un dossier complet sous forme papier durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

◆ Le dossier a été intégralement mis en ligne sur le site internet www.grandreims.fr, dès l'ouverture de l'enquête.

◆ La mise à disposition d'un poste informatique contenant le dossier dématérialisé en mairie de Gueux a été opérationnelle dès l'ouverture de l'enquête.

Je considère que,

◆ Le public a bénéficié de conditions matérielles satisfaisantes pour prendre connaissance du dossier.

Sur la mise à disposition des registres d'enquête

J'atteste que,

◆ Le registre d'enquête papier a été mis à la disposition du public dans la mairie de Gueux durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

◆ Un registre dématérialisé a été ouvert sur un site dédié à l'enquête publique. Les observations du public pouvaient y être déposées soit par une adresse internet soit par courriel.

Je considère que,

◆ Le public a bénéficié de bons outils matériels permettant de formuler ses observations, remarques, suggestions et contre-propositions sur le projet que se soit durant les permanences du commissaire enquêteur, les heures d'ouvertures de la mairie, le registre sous forme dématérialisé.

Je regrette que,

◆ La Communauté Urbaine du Grand Reims n'a pas employé un système de registre dématérialisé professionnel. En effet, le recours à un prestataire spécialisé utilisé dans beaucoup d'enquêtes publiques récentes permet au public et au Commissaire enquêteur de mesurer, en temps réel, les visites et les téléchargements de documents liés à l'enquête.

Ces informations permettent notamment de déterminer précisément l'intérêt et la participation du public pour l'enquête en cours.

Sur la participation du public

J'observe que,

◆ La participation du public a été très faible, en effet 7 contributeurs se sont manifestés durant cette enquête publique.

◆ 4 personnes ont émis des contributions sur les registres papier de Gueux.

◆ 3 contributeurs se sont exprimés sur le registre dématérialisé.

◆ Au total, **7 contributeurs** ont émis **19 observations**.

J'estime que,

◆ Le public a bénéficié de bonnes conditions pour émettre ses observations, remarques, suggestions et critiques, en effet :

▪ 3 permanences, de 3 heures chacune, ont été tenues en mairie de Gueux à des jours et des heures différents dont une permanence tenue un samedi matin,

▪ le registre papier restait accessible aux heures d'ouverture de la mairie de Gueux durant les heures d'ouverture,

▪ un registre dématérialisé à l'adresse suivante : www.grandreims.fr,

▪ une adresse mail, à cette même adresse, était également disponible sur la même période,

▪ une adresse postale, à mon intention, était ouverte durant toute la durée de l'enquête publique.

Je considère que,

◆ Toutes les observations émises sur le registre papier, sur le registre dématérialisé, par courriels, par courriers postaux ont été totalement reprises dans le procès-verbal des observations du public.

Je constate que,

◆ La population s'est très peu mobilisée durant cette enquête publique. En effet, 7 contributeurs seulement se sont manifestés durant l'enquête publique.

◆ Le registre dématérialisé a connu également une très faible affluence avec 3 contributeurs.

Sur le dossier soumis à l'enquête publique

Sur la forme

◆ Le dossier est complet et contient les pièces requises conformément aux termes de l'article L.123-3 du Code de l'environnement.

◆ Le dossier en format A4 est volumineux et peut paraître redondant. Cependant, l'additif au rapport de présentation est de lecture plus aisée permettant ainsi au public de saisir, partiellement, les grandes lignes et les principales mesures liées à ce projet.

J'observe que,

◆ Le maître d'ouvrage a rédigé une note explicative qui m'a été remise lors de la réunion préalable du mardi 7 septembre 2023.

Sur le fond

► Le projet

Je constate que,

◆ Le dossier établi le diagnostic communal, la compatibilité avec les documents d'urbanisme et les différents plans et programmes.

◆ Le dossier recense les incidences notables de ce projet de modification sur l'environnement.

◆ Le dossier énumère tous les changements concrets engendrés par le projet en fonction du zonage communal.

Sur les réponses du maître d'ouvrage aux questions du public

Je note que,

◆ Le maître d'ouvrage a répondu nominativement à chaque contributeur.

◆ Ces réponses ont été précises et argumentées.

Je regrette que,

◆ La non prise en compte par le maître d'ouvrage de l'observation fondée et recevable déposée par Madame LEQUEUX.

Sur les réponses du maître d'ouvrage aux questions du Commissaire enquêteur

Je note que,

◆ Le maître d'ouvrage a répondu nominativement à chacune de mes questions.

Je considère que,

◆ Les réponses argumentées apportent les précisions nécessaires permettant de lever les doutes et les interrogations sur certains aspects techniques et écologiques de ce dossier.

Sur l'avis de l'Autorité environnementale (Ae)

J'observe que,

◆ En date du 11 mai 2023, la MRAe a rendu un avis conforme, donnant un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°MRAe 2023ACGE60).

◆ L'Autorité environnementale (Ae) n'a formulé qu'une recommandation de conserver (voire de renforcer au nord de la parcelle) la haie végétale et arborée existante entre la parcelle reclassée et le cimetière attenant.

Je considère que,

◆ La réponse du maître d'ouvrage à la recommandation de l'Ae et de mes propres questionnements à ce sujet est satisfaisante. En effet, je valide la fait que cette haie non entretenue soit incompatible, voire dangereuse, avec l'installation d'une entreprise à proximité.

Le projet du maître d'ouvrage de recréer dans le même périmètre une haie de surface équivalente et constituée des mêmes essences que la haie actuelle est une bonne solution.

Sur l'avis des Personnes Publiques Associées

J'observe que,

◆ Ce projet de modification du PLU de la commune de Gueux n'a pas succité d'avis défavorables de la part des PPA.

◆ L'observation formulée de la DDT en date du 23 octobre 2023 concernant un problème de cohérence lié à la volonté du maître d'ouvrage de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Je considère que,

◆ La réponse du maître d'ouvrage à l'observation de la DDT résoud complètement cette incohérence relevée par ce service.

En conclusion

Points positifs du projet

- ◆ Prise en compte des observations du contrôle de légalité sur le PLU approuvé.
- ◆ Classer une parcelle, actuellement en zone UB, en zone UX afin de permettre le développement d'une entreprise existante sur le territoire.
- ◆ Permettre des dérogations aux règles de constructions pour tous les équipements collectifs et de services publics,
- ◆ Intégrer au PLU valant PLH les obligations nouvelles applicables aux communes couvertes.
- ◆ Modifier certaines dispositions réglementaires graphiques et écrites du document d'urbanisme.
- ◆ Compléter les principes d'aménagement adoptés dans les secteurs UC couverts dans l'AOP.
- ◆ Définir des prescriptions et des dispositions spécifiques au sein de l'OAP dite patrimoniale et ainsi préserver son patrimoine architectural riche.
- ◆ Correction d'erreurs d'identifications, de classements de parcelles et d'étiquettes.
- ◆ Au regard de mes observations et de l'étude du dossier, j'estime que la commune de Gueux est raisonnable et mesurée en matière de développement.
En effet, cette commune a su préserver son identité rurale tout en permettant un développement économique et urbain intelligent.

Points négatifs du projet

- ◆ La non réponse du maître d'ouvrage à l'observation recevable n°1 du registre papier déposée par Madame LEQUEUX.
- ◆ Un projet composé principalement de mise en cohérence des différents documents administratifs et de modifications mineures ne permettant pas une implication active de la part de la population.

Avis

J'émet un **AVIS FAVORABLE**

au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gueux,

assorti de la réserve suivante :

- Apporter une réponse détaillée à l'observation recevable n°1 du registre papier,

Fait à Sormonne, le 20 novembre 2023

Le Commissaire enquêteur



Benoît WATIER