



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUEUX

Dossier de modification n°1

1. Additif au rapport de présentation

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 21/12/2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Approuvé le : 19/12/2019

Révision allégée :
En cours

Modification n°1 :
Approuvée le : 21/12/2023

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Sommaire

I. Contexte de la modification	3
1. Contexte communal	3
Contexte géographique	3
Contexte administratif.....	4
Contexte démographique.....	4
Contexte urbain.....	5
Contexte économique	7
2. Historique du PLU de Gueux.....	7
3. Cadre règlementaire	7
II. Présentation de l'objet et des justifications de la procédure de modification.....	11
1. Compatibilité avec le SRADDET et le SRDEII de la Région Grand Est	13
2. Compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise	13
3. Compatibilité avec le PLH du Grand Reims	13
4. Compatibilité avec le PDU de Reims Métropole.....	13
5. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Gueux	13
6. Prise en compte de la Stratégie bas carbone du Grand Reims	14
7. Impact de la procédure sur l'environnement.....	14
Sur les biotopes recensés et la biodiversité	14
Sur l'eau et l'assainissement	15
Sur l'air, le climat et l'énergie.....	15
Sur la pollution	15
Sur les nuisances et les risques.....	16
III. Évolution des documents du PLU.....	16
Rapport de présentation modifié	16
Règlement écrit du PLU modifié.....	18
Orientation d'aménagement et de programmation modifiée	20
Règlement graphique modifié.....	21
Plan annexe 4.2.d modifié.....	22
Liste des servitudes d'utilité publique modifiée	23
IV. Adaptations non substantielles du dossier survenues suite à l'enquête publique.....	24

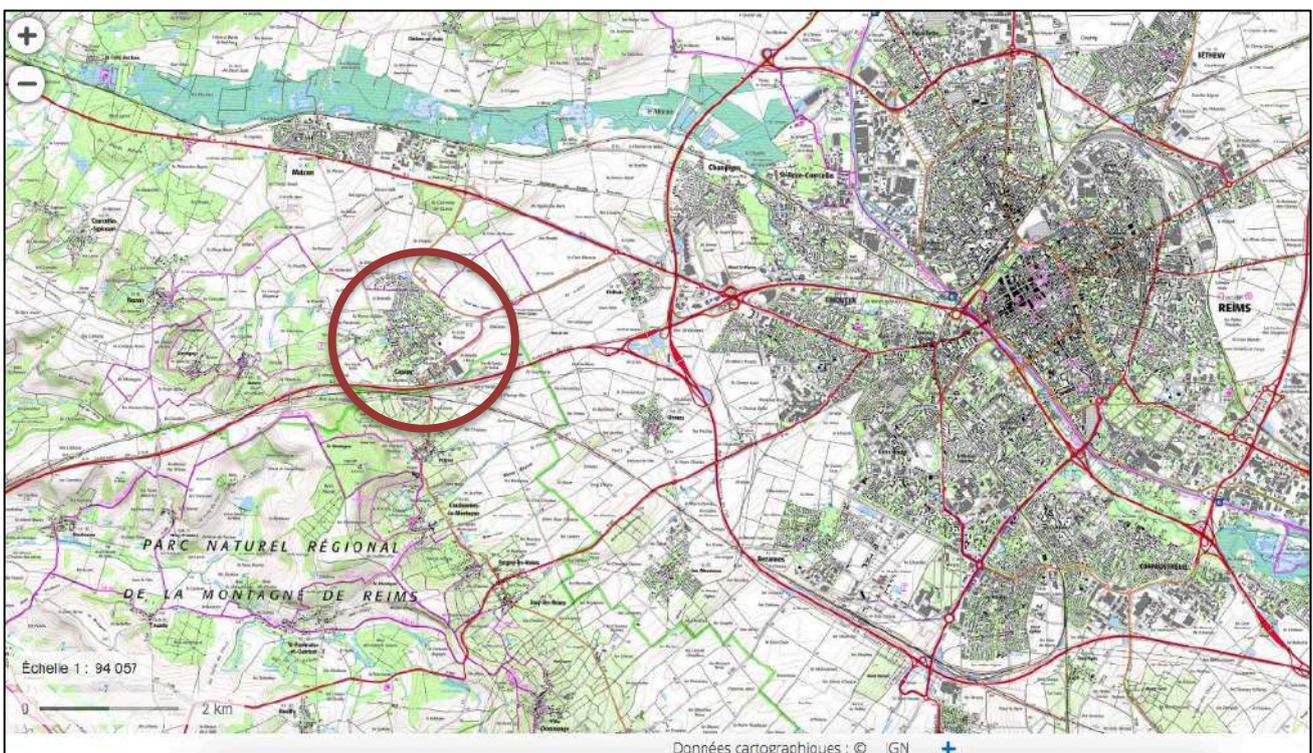
I. Contexte de la modification

1. Contexte communal

Contexte géographique

Situé dans la plaine de Champagne, au pied de la Montagne de Reims et de la cuesta marquant la limite orientale du Bassin Parisien, le ban communal de Gueux est principalement composé de terres agricoles dont des vignes situées à l'Ouest du village et couvertes par l'AOC Champagne et Coteaux champenois. Implantée le long de la route reliant Reims à Paris, la commune bénéficie d'un niveau d'équipement élevé en partie hérité de sa fonction de halte sur la route royale et plus globalement justifié par la proximité de l'agglomération rémoise.

Dans ce cadre et dans son environnement métropolitain, la commune de Gueux est identifiée par le SCoT de la Région Rémoise comme bourg structurant pour le secteur Ouest du territoire communautaire.



Gueux, situation de la commune, Géoportail

La commune est partiellement couverte par une zone protégée pour son intérêt faunistique et floristique : la ZNIEFF de type 1 « Pinèdes, bois et pelouses au Nord de Clairizet, à l'Ouest de Vrigny et au Sud de Janvry » (201119367)¹.

¹ Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), disponible à l'adresse : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>



Gueux, situation de la zone protégée, Géoportail

Cette zone protégée, située au Sud-Ouest de la commune, ne couvre pas les parcelles visées dans le cadre de la présente procédure de modification.

On recense enfin sur le ban communal un périmètre Monument historique défini aux articles L.621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine relatif à l'inscription des tribunes et installations techniques de l'ancien circuit automobile de Gueux. Ce périmètre, situé en limite Est de la commune, ne couvre pas les zones visées par la présente modification.

Contexte administratif

La commune de Gueux est membre de la Communauté urbaine du Grand Reims qui réunit 143 communes des première et seconde couronnes de l'agglomération rémoise.

Outre le PADD du PLU communal, les documents auxquels la planification urbaine de Gueux doit se conformer sont :

- le SRADDET et, en matière économique, le SRDEII de la région Grand Est approuvés par arrêtés préfectoraux des 24 janvier 2020 et 2 juin 2017,
- le SCoT de la Région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016,
- le Programme Local de l'Habitat du Grand Reims approuvé le 27 juin 2019,
- le Plan de Déplacement Urbain de Reims Métropole approuvé le 12 décembre 2016

Elle doit également prendre en compte :

- la Stratégie bas carbone (valant PCAET) du Grand Reims approuvée le 30 juin 2022

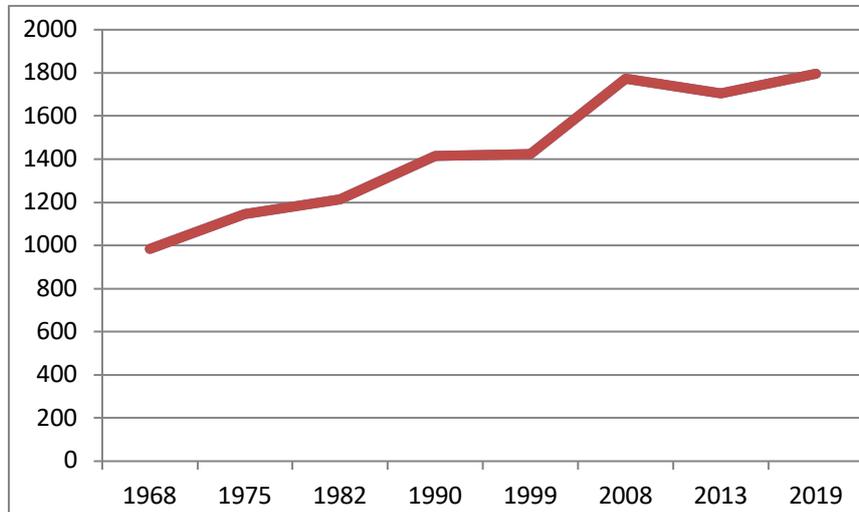
Contexte démographique

Depuis le recensement de 1968, la commune de Gueux enregistre une croissance forte et continue

de sa population, qui n'a que légèrement régressé entre 2008 et 2013 pour ré augmenter sur la période suivante.

Évolution de la population de Gueux entre 1968 et 2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales



Ce contexte démographique s'est accompagné d'une importante extension bâtie de la commune.

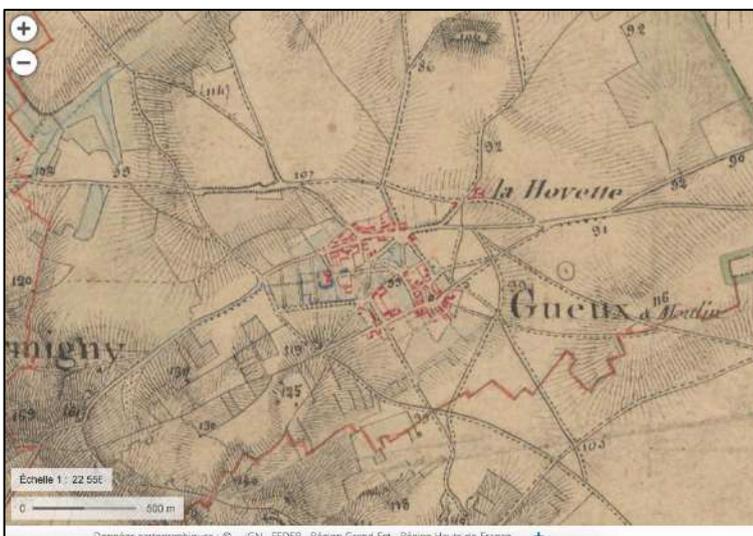
Contexte urbain

Le centre-village de Gueux, implanté au centre du ban, dispose d'une structure ancienne double à l'articulation du château. Elle se distingue par son développement à la fois linéaire le long de la RD227 et orthogonal au Sud de celle-ci.

On distingue que sur la période récente l'extension du village a suivi :

- la direction Nord pour un développement à caractère résidentiel avec l'adjonction successive de plusieurs lotissements entre 1978 et 2014
- la direction Sud pour de l'habitat et des aménagements à caractère économique qui forment l'actuelle ZAE
- la direction Est pour des équipements publics, principalement scolaires

Les extraits de différentes cartes et vues aériennes ci-après insérées donnent à voir cette évolution dans le temps.



Gueux, carte d'état-major (1820-1866), Géoportail

De part et d'autre du château, deux pôles villageois se dessinent pour former l'actuel centre ancien de Gueux.



Gueux, vue aérienne 1950-1965, Géoportail

La commune a conservé sa forme en sablier et commence à s'étendre vers le Nord et le Sud.



Gueux, vue aérienne 2006-2010, Remonter le temps

Au fil du temps, les extensions de la commune se démarquent fonctionnellement : au Nord, une zone résidentielle s'organise à partir d'une juxtaposition de lotissements tandis que des entreprises s'installent au Sud, en bordure d'autoroute, pour former la ZAE.



Gueux, vue aérienne 2022, Géoportail

L'extension à vocation résidentielle de la commune s'est poursuivie tandis que les aménagements économiques sont restés contenus dans leur périmètre d'origine.

En 2021, selon l'exploitation CEREMA des Fichiers Fonciers dans le cadre du Portail de l'artificialisation des sols, 1,58 % du ban communal de Gueux avaient été artificialisés depuis 2009², soit 14 hectares de terrains nouvellement bâtis, principalement pour de l'habitat (85%), en lien direct avec la croissance démographique de la commune, elle-même nourrie par le desserrement de l'agglomération rémoise.

Contexte économique

A l'échelle locale, la compétence en matière de développement économique est portée par la Communauté urbaine du Grand Reims et les perspectives d'évolution du réseau économique et commercial à l'échelle de l'agglomération sont définies par le SCoT de la Région Rémoise, en rapport de compatibilité avec le SRDEII de la Région Grand Est.

La commune de Gueux dispose d'une zone d'activités économiques de taille modérée située au lieu-dit Fond de Gueux, au Sud du ban communal et en bordure de l'autoroute de l'Est (A4).

2. Historique du PLU de Gueux

Le PLU de la Commune de Gueux en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2019.

Par arrêté communautaire du 30 juin 2022, la Communauté urbaine du Grand Reims a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Gueux. Cette procédure suit son cours parallèlement à la présente modification.

La modification n°1 du PLU de Gueux ci-après présentée 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.

3. Cadre réglementaire

Le présent additif au rapport de présentation rassemble les éléments de justification de la modification n°1 du PLU de Gueux.

La 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 PLU les observations formulées par les services du contrôle de légalité sur le PLU approuvé de Gueux s'agissant notamment :
 - o des justifications données aux changements apportés au PLU de 2013 dans le rapport de présentation,
 - o des justifications données à la protection du patrimoine bâti dans le rapport de présentation,
 - o des exceptions aux règles générales appliquées pour les OTNFSP dans le rapport de présentation,
 - o de la réglementation du niveau des constructions inscrite dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de règles d'implantation des annexes par rapport aux autres constructions en secteur UA dans le rapport de présentation,
 - o de la mise en cohérence des règles de distance aux limites séparatives et de hauteur pour les constructions en secteur UB entre le rapport de présentation et le règlement écrit,
 - o de l'absence de justifications à l'interdiction des exhaussements et affouillements de sols en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications à l'interdiction des dépôts de matériaux d'équipement et de véhicules à usage professionnel en secteur UB dans le rapport de présentation,

² Source : Portail de l'artificialisation des sols, disponible à l'adresse : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

- de l'absence de justifications à l'exemption aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - de l'absence de justifications des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - de l'absence de justifications aux dispositions particulières de l'article UB10 du règlement écrit,
 - d'une mention fautive des garages et annexes dans les justifications des caractéristiques architecturales pour le secteur UX du rapport de présentation,
 - de l'absence de justifications des occupations et utilisations du sol admises sous conditions et des prescriptions de hauteur pour les annexes en zone A dans le rapport de présentation,
 - de l'absence de justifications des dispositions particulières de l'article N10 du règlement écrit dans le rapport de présentation,
 - d'un besoin d'éclaircissement des principes d'aménagement adoptés dans le secteur UC couverte dans l'OAP,
 - d'une erreur de classement des parcelles n°278, 279, 280, 281, 282, 283 et 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 reclassement en secteur Av sur le plan de zonage,
 - de l'oubli des étiquettes pointant les murs à protéger n°10 et n°51 sur le plan annexe 4.2.d,
 - de deux erreurs d'identification et d'adresse des interlocuteurs dans le cadre des servitudes AC1 et AS1 sur la liste des servitudes d'utilité publique
- sur demande de la Commune, d'intégrer au règlement écrit les dispositions particulières concernant le coloris des huisseries et menuiseries en secteurs UA et UB prévues dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement patrimoniale ;
 - sur demande de la Commune, de 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 ;
 - sur demande de la Commune, d'ajouter au lexique la définition des « Espaces Boisés Classés » (EBC) ;
 - sur demande de la Commune, de préciser la définition du terme « Annexe » dans le lexique ;
 - sur demande de la Commune, d'adapter la définition du terme « Limites séparatives » inscrite dans le lexique ;
 - sur demande de la Commune, de 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 ;
 - sur demande de la Commune, de procéder à la correction de deux oublis de retour à la ligne aux articles UB8 et UB10 du règlement écrit ;
 - sur demande de la Commune, d'intégrer au règlement écrit l'interdiction en façade sur rue des climatiseurs dans la secteur UB ;
 - sur demande de la Commune, de 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 ;

- sur demande de la Commune, d'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 ;
- sur demande de la Commune, 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) ;
- sur demande de la Commune, d'appliquer aux clôtures situées en limite d'une emprise publique le même traitement que les clôtures situées en limite séparative ;
- sur demande de la Commune, afin de simplifier l'instruction des dossiers, 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 R.111-17 du Code de l'urbanisme ;
- sur demande de la Commune, de 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 ;
- sur demande de la Commune, d'inscrire au règlement l'obligation pour les annexes et piscines – margelle, terrasse et locaux techniques associés compris – de s'implanter à minima à 4 mètres de la limite du domaine public en secteur UA
- sur demande de la Commune suite à la remarque formulée par le service du contrôle de légalité, de porter la distance des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur UBp à 10 mètres ;

Cette intention, dans la mesure où elle implique une majoration de plus de 20% des droits à bâtir dans plusieurs zones de la commune, entre dans le champ de la **procédure de modification de droit commun**.

Cette procédure de modification 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, compétente en matière de documents d'urbanisme, et donnera lieu, après consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sur l'objet et les finalités de la modification, à la tenue d'une enquête publique dans les conditions prévues au Chapitre III du Titre II, Livre Ier du Code de l'environnement.

La modification n°1 du PLU de Gueux **est soumise à un examen au cas par cas** pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire au sens de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des

critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

La durée de l'enquête publique de celle-ci pourra donc, si l'examen au cas par cas dispensait la commune d'évaluation environnementale et à la discrétion de la CUGR, être réduite à 15 jours selon les dispositions prévues à l'article L.123-9 du Code de l'environnement relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique et ainsi formulées :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »

II. Présentation de l'objet et des justifications de la procédure de modification

La présente procédure de modification a pour objet :

- d'intégrer au PLU les observations formulées par les services du contrôle de légalité sur le PLU approuvé de Gueux s'agissant notamment :
 - o des justifications données aux changements apportés au PLU de 2013 dans le rapport de présentation,
 - o des justifications données à la protection du patrimoine bâti dans le rapport de présentation,
 - o des exceptions aux règles générales appliquées pour les OTNFSP dans le rapport de présentation,
 - o de la réglementation du niveau des constructions inscrite dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de règles d'implantation des annexes par rapport aux autres constructions en secteur UA dans le rapport de présentation,
 - o de la mise en cohérence des règles de distance aux limites séparatives et de hauteur pour les constructions en secteur UB entre le rapport de présentation et le règlement écrit,
 - o de l'absence de justifications à l'interdiction des exhaussements et affouillements de sols en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications à l'interdiction des dépôts de matériaux d'équipement et de véhicules à usage professionnel en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications à l'exemption aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes en secteur UB dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications aux dispositions particulières de l'article UB10 du règlement écrit,
 - o d'une mention fautive des garages et annexes dans les justifications des caractéristiques architecturales pour le secteur UX du rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications des occupations et utilisations du sol admises sous conditions et des prescriptions de hauteur pour les annexes en zone A dans le rapport de présentation,
 - o de l'absence de justifications des dispositions particulières de l'article N10 du règlement écrit dans le rapport de présentation,
 - o d'un besoin d'éclaircissement des principes d'aménagement adoptés dans le secteur UC couverte dans l'OAP,
 - o d'une erreur de classement des parcelles n°278, 279, 280, 281, 282, 283 et 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 reclassement en secteur Av sur le plan de zonage,
 - o de l'oubli des étiquettes pointant les murs à protéger n°10 et n°51 sur le plan annexe 4.2.d,
 - o de deux erreurs d'identification et d'adresse des interlocuteurs dans le cadre des servitudes AC1 et AS1 sur la liste des servitudes d'utilité publique

Dans le cadre de cette procédure, la Commune a également souhaité procéder à diverses modifications de règles écrites et graphiques détaillées ci-dessous :

- Intégrer au règlement écrit les dispositions particulières concernant le coloris des huisseries et menuiseries en secteurs UA et UB prévues dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement patrimoniale ;

- Afin de permettre le développement des activités implantées dans le bourg sans revenir sur l'obligation de conserver des espaces de pleine terre, 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 (secteurs UA et UB) à 60% (secteurs 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 ;
- Adapter la définition du terme « Limites séparatives » inscrite dans le lexique concomitamment au changement de règle applicable aux clôtures (Cf. Infra) ;
- 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 de l'entreprise ADAMANTEM, d'ores et déjà implantée à Gueux et en voie de développer son activité de Recherche & Développement dans la filière des matériaux innovants ;
- Procéder à la correction de deux oublis de retour à la ligne aux articles UB8 et UB10 du règlement écrit ;
- Afin de préserver la qualité du paysage urbain, intégrer au règlement écrit l'interdiction en façade sur rue des climatiseurs en 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 ceux-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 affouillement et exhaussements des sols en secteur UB et considérant que l'autorisation – déjà effective – est à ce jour placée dans le mauvais article du règlement, autoriser les exhaussements et affouillements des sols pour la création de sous-sols et les OTNFSP ;
- Considérant la configuration des unités foncières et les cas pratiques rencontrés dans la commune, appliquer aux clôtures situées en limite d'une emprise publique le même traitement que les limites 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 ;
- Afin d'inscrire dans le règlement le sens premier de la règle, et suite au retour du contrôle de légalité, porter la distance des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur UBp à 10 mètres ;

- Inscrire au règlement l'obligation pour les annexes et piscines – margelle, terrasse et locaux techniques associés compris – de s'implanter a minima à 4 mètres de la limite du domaine public en secteur UA

Considérant le nombre de modifications à apporter aux différentes pièces du dossier de PLU et la diversité de leurs justifications respectives, il sera procédé ici à deux types de traduction dans le dossier :

- **D'une part, les modifications issues d'une demande de correction expresse du contrôle de légalité** seront effectuées dans l'ensemble des pièces du dossier concernées, y compris dans le rapport de présentation ;
- **D'autre part, les modifications issues d'une volonté de changement de règle de la part de la Commune de Gueux** seront effectuées dans les pièces réglementaires concernées mais, intervenant après l'approbation initiale du PLU, ne seront pas traduites dans les justifications du rapport de présentation, le présent additif valant justification

1. Compatibilité avec le SRADDET et le SRDEII de la Région Grand Est

La présente modification, dont l'un des éléments majeurs est de reclasser une parcelle dans le but d'étendre l'activité d'une entreprise locale, s'inscrit en compatibilité avec la stratégie régionale fixée par le SRADDET Grand Est, notamment au regard de l'objectif n°27 « Développer l'économie locale, ancrée dans les territoires » qui prescrit de créer les conditions cadres, dont l'offre foncière et immobilière, favorables au développement économique.

Les autres éléments de modification du PLU, en ce qu'ils portent sur la mise en cohérence des documents du PLU entre eux, des ajouts mineurs au règlement et la correction d'erreurs matérielles citées ci-avant, s'inscrivent hors des champs d'intervention du SRDEII et du SRADDET et donc en compatibilité avec eux.

2. Compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise

Les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT ne régissant pas l'implantation et le développement des établissements industriels, la présente modification, dont l'un des éléments majeurs est de reclasser une parcelle dans le but d'étendre l'activité d'une entreprise locale, s'inscrit en compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise qui prévoit dans son objectif 2 « Réseau économique et commercial : facteur de dynamisation et d'attractivité territoriales » l'identification et le confortement des filières d'excellence via « la mise en place de sites adaptés et dédiés aux besoins de ces filières ».

Les autres éléments de modification du PLU, en ce qu'ils portent sur la mise en cohérence des documents du PLU entre eux, des ajouts mineurs au règlement et la correction d'erreurs matérielles citées ci-avant, s'inscrivent hors des champs d'intervention du SCoT 2R et donc en compatibilité avec lui.

3. Compatibilité avec le PLH du Grand Reims

La présente modification n'intervenant pas dans le champ du logement, elle s'inscrit en compatibilité avec le PLH du Grand Reims.

4. Compatibilité avec le PDU de Reims Métropole

La présente modification n'intervenant pas dans le champ des mobilités, elle s'inscrit en compatibilité avec le PDU de Reims Métropole.

5. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Gueux

S'agissant du reclassement partiel de la parcelle n°14 section cadastrale ZN en secteur UX (pour

l'extension d'une entreprise) et des parcelles n°274, 275, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 312 et 313 section cadastrale ZH en secteur AV (pour la mise en cohérence de la zone de protection de l'appellation Champagne), la présente modification s'inscrit en compatibilité avec le PADD du PLU de Gueux, notamment au regard de ses deux premières orientations : la première, « Développer et équiper », qui indique que la zone d'activités économiques communale – correspondant à l'actuelle secteur UX - doit être confortée dans ses fonctions, et la seconde, « Préserver », qui implique une protection renforcée de l'appellation Champagne.

Concernant l'inscription au règlement écrit de dispositions particulières pour le traitement des huisseries et menuiseries en secteurs UA et UB, correspondant au centre ancien du village, celle-ci reprend les indications de l'orientation n°2 « Préserver » et plus particulièrement son volet « Valoriser et protéger le patrimoine bâti ».

L'introduction de taux de perméabilité minimale différenciés sur les propriétés des secteurs UA et UB précise quant à elle le contenu de l'orientation n°2 portant sur le développement du végétal en milieu urbain sans remettre en cause son existence.

Les autres éléments de modification du PLU, en ce qu'ils portent sur la mise en cohérence des documents du PLU entre eux, des ajouts mineurs au règlement et la correction d'autres erreurs matérielles citées ci-avant, s'inscrivent hors des champs d'intervention du PADD et donc en compatibilité avec lui.

6. Prise en compte de la Stratégie bas carbone du Grand Reims

Par ses effets en matière de densification, la présente modification s'inscrit dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dont l'ambition est reprise dans l'action n°37 de la Stratégie bas carbone du Grand Reims. Outre cet aspect - la présente modification n'intervenant pas dans les champs du climat, de l'air et de l'énergie, elle ne contrevient ni aux ambitions générales ni aux déclinaisons particulières prévues par la Stratégie bas carbone.

Ces évolutions se traduisent sur les surfaces de zones du PLU de la façon suivante :

Zones et secteurs du PLU en vigueur	Surface en hectares (Ha)	Zones et secteurs du PLU modifié	Surface en hectares (Ha)	Évolution
U	122,45	U	122,05	- 4000 m²
UX	23,36	UX	23,76	+ 4000 m²
AU	0	AU	0	-
AUX	0	AUX	0	-
A	540,02	A	540,02	-
N	200,19	N	200,19	-
TOTAL	886,01	TOTAL	886,01	-

7. Impact de la procédure sur l'environnement

Sur les biotopes recensés et la biodiversité

La commune de Gueux est partiellement couverte par un périmètre de ZNIEFF de type 1, « Pinèdes, bois et pelouses au Nord de Clairizet, à l'Ouest de Vrigny et au Sud de Janvry » (201119367) d'une superficie totale de 195,5 hectares (Source : INPN). Ce périmètre de ZNIEFF ne couvre que de façon très marginale le ban communal de Gueux, à l'extrême Sud-Ouest de la commune.

La présente modification du PLU, en ce qu'elle concerne des espaces situés en dehors de cette zone, n'a pas d'effet sur l'intégrité ou la qualité écologique de la ZNIEFF.

La présente modification se propose d'inclure au secteur Av du PLU un ensemble de 10 parcelles visées par un périmètre AOC. Cette disposition a pour objectif de mettre en cohérence le zonage du PLU avec les dispositifs de contrôle particuliers qui s'appliquent au vignoble d'appellation Champagne.

La présente procédure se propose également de préciser le taux de perméabilité minimal applicable sur les parcelles situées en zone U en abaissant celui-ci à 15 % pour les parcelles occupées par des activités de commerce et professions libérales. Cette disposition, s'appliquant à une zone déjà urbanisée, n'aura pas d'effet notable sur l'environnement de la commune qui compte de grandes propriétés privées faiblement imperméabilisées et des espaces de nature en ville permettant d'assurer des services écologiques en cœur de bourg.

La modification du PLU de Gueux vise enfin à reclasser une partie de la parcelle n°14 section ZH, pour une superficie de 4 000 m², en secteur UX dans la perspective d'y voir s'y étendre une entreprise locale en plein développement. Cette parcelle située à la limite actuelle du secteur UX est aujourd'hui en herbe dans une zone déjà urbanisée.

Les autres éléments de la présente procédure ayant vocation à corriger des erreurs matérielles et à mettre en cohérence les documents du PLU ne sont pas de nature à affecter l'environnement.

En conséquence, il apparaît que l'objet de la présente procédure de modification n'est pas de nature à empiéter ou modifier les biotopes identifiés ou supposés dans la commune.

Sur l'eau et l'assainissement

Le réseau hydrographique de Gueux ne compte qu'un cours d'eau temporaire, le ruisseau des Grands Prés. En dehors de celui-ci, les eaux superficielles se composent de bassins d'agrément situés en cœur de bourgs et de bassins à usage agricole.

Le captage et la distribution d'eau potable dans la commune sont assurés par deux captages situés au lieu-dit « la Garenne de Gueux », au Nord du ban communal (Source : Eau France).

Le projet de modification n°1 du PLU de Gueux n'implique aucune intervention sur ou à proximité :

- **D'un point de captage recensé sur le ban communal ou d'un périmètre de protection relatif à celui-ci**
- **D'un cours d'eau superficiel ou souterrain recensé ou supposé sur le ban communal.**

La desserte de la parcelle concernée par l'extension d'une entreprise ne nécessite quant à elle pas d'intervention lourde pour le raccordement du futur bâtiment aux réseaux d'eau et d'assainissement, qui sont déjà acheminés dans la zone.

Sur l'air, le climat et l'énergie

Les motifs de la présente modification n'intervenant pas dans le champ du climat, de l'air et de l'énergie, celle-ci **n'a pas d'effet sur la pollution de l'air ou la consommation d'énergie dans la commune ni d'impact plus global sur le climat.**

Sur la pollution

La commune de Gueux compte une entreprise référencée par la CASIAS « Installation classée pour l'environnement ». Cette entreprise n'est pas située dans le périmètre concerné par la présente modification.

La présente modification prévoit le reclassement en secteur UX d'une partie de la parcelle n°14 section ZN. Cette évolution du règlement graphique est justifiée par le projet d'extension d'une entreprise implantée dans la ZAE communale en continuité de cette parcelle. Ce projet impliquerait la construction d'une fabrique et d'un laboratoire de recherche sur le revêtement PVD.

Les autres dispositions prévues dans le cadre de la présente modification, dont les objets portent sur la mise en cohérence des documents du PLU entre eux, la correction d'erreurs matérielles et des modifications mineures des règlements écrit et graphique, ne sont pas de nature à créer ou à aggraver la pollution de l'air ou du sol.

En conséquence, il apparaît que la présente modification du PLU de Gueux n'aura pas d'incidence notable sur le niveau de pollution de la commune. Dans le cas précis de la parcelle n°14 section ZN, les études environnementales préalables à l'installation d'un nouvel établissement de type industriel prévues par le Code de l'environnement, et notamment son article R.122-2, seront réalisées pour garantir la compatibilité de l'activité avec la proximité de la zone résidentielle. Il peut cependant déjà être observé que le procédé industriel employé n'implique pas le rejet d'effluents susceptibles d'engendrer une pollution.

Sur les nuisances et les risques

La commune de Gueux est soumise à trois types de risques naturels recensés par le BRGM : le risque de mouvement de terrain (risque existant), le risque de retrait-gonflement des argiles (risque existant-important) et le risque de radon (risque existant-faible).

Le ban communal de Gueux est également partiellement couvert par un périmètre Monument historique prévu aux articles L.621-31 et L.621-31 du Code du patrimoine relatif aux tribunes et installations techniques du circuit automobile sis à l'Est du bourg. Aucune des évolutions prévues par la modification du PLU n'intervient cependant dans le champ de ce périmètre.

Le projet de modification du PLU de Gueux tel qu'il est présenté dans le cadre de la procédure n'est pas de nature à créer des risques ou des nuisances envers le patrimoine bâti, historique ou naturel de la commune ou de tout autre situé dans un périmètre proche, de même qu'il n'expose pas de nouvelles activités à des risques préexistants connus.

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).

III. Évolution des documents du PLU

Rapport de présentation modifié

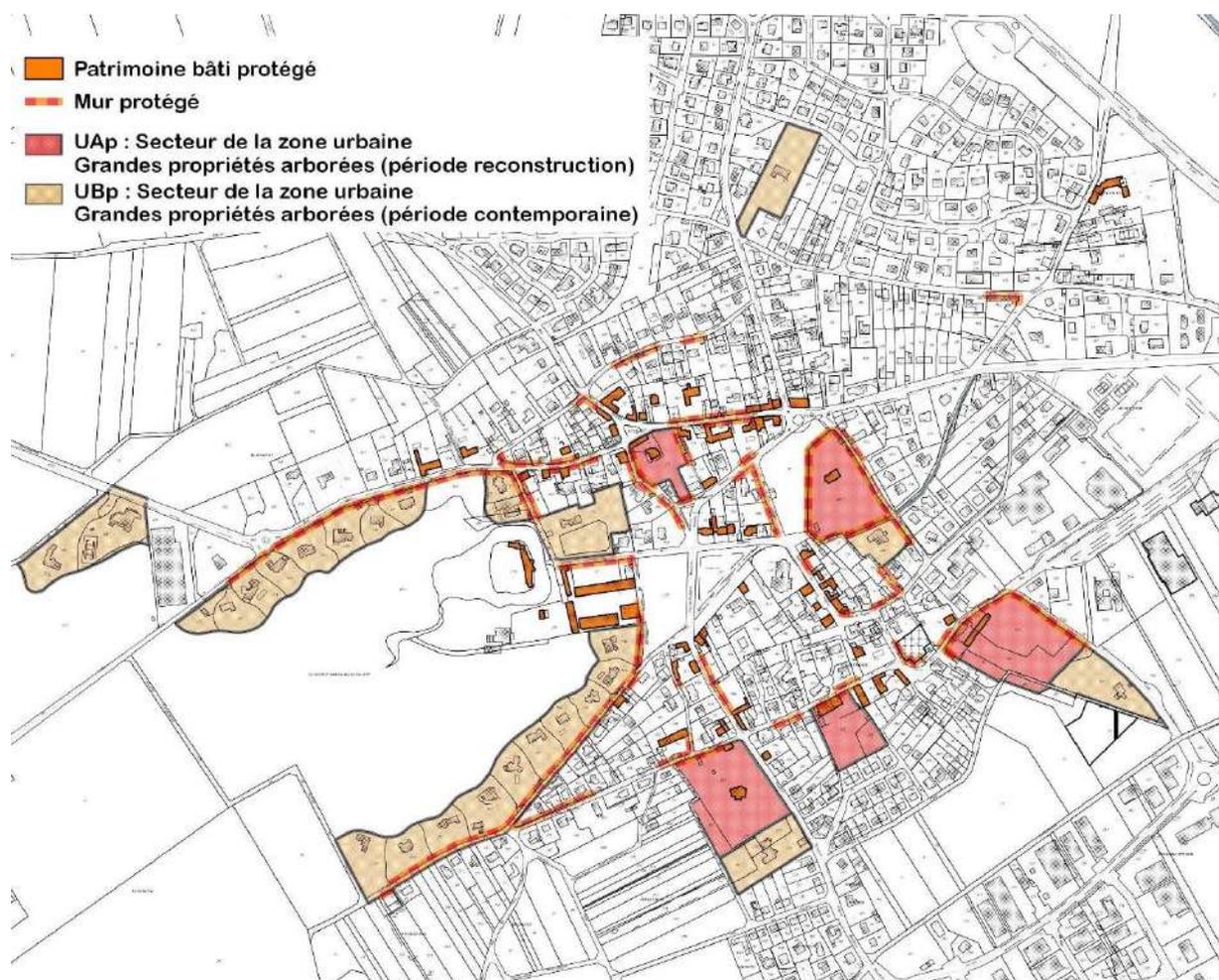
Il est proposé de modifier le rapport de présentation du PLU de Gueux comme suit.

NB : Sont reproduites ici les pages ayant fait l'objet de modifications dans le cadre de la procédure de modification. L'intégralité du rapport de présentation incluant les modifications apportées peut être consultée dans la pièce n°2 du présent dossier.

- Pages 194 et 195 : Sont ajoutées des justifications à la protection des éléments de patrimoine bâti identifiés.
- Page 238 : Sont ajoutées des justifications aux changements apportés au PLU de 2013

- Pages 214 à 237 :
 - Page 214 et 221 : Est supprimée la mention aux niveaux des constructions
 - Pages 214, 221, 227 et 231, 234 : Sont ajoutées les exemptions aux règles applicables pour les OTNFSP
 - Pages 217 et 223 : Est ajoutée l'absence de prescriptions pour les annexes
 - Page 221 : Est ajoutée une mention aux dépôts de matériaux d'équipement et de véhicules à usage professionnel dans les occupations du sol interdites en secteur UB ; Sont mises en cohérence avec le règlement écrit les règles de hauteur des annexes ; Est supprimée la mention aux niveaux des constructions
 - Page 222 : Est ajoutée la règle d'implantation des piscines et locaux techniques par rapport aux limites séparatives et au domaine public
 - Page 223 : Sont justifiées les dispositions particulières prévues à l'article UB10
 - Page 228 : Est supprimée la mention aux garages et annexes
 - Page 231 : Sont précisées les occupations du sol admises sous conditions ; Sont ajoutées les règles de hauteur des annexes
 - Page 236 : Sont ajoutées les dispositions particulières prévues pour les citernes, silos et antennes paraboliques

2.2.5. Valoriser et protéger le patrimoine bâti



⇒ Traduction au plan de zonage :

- Protection du patrimoine bâti (habitation et mur) - Article L151-19 du code de l'urbanisme
- Protection des grandes propriétés intra-muros : UAp et UBp

➤ Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural certain (confère document n°3 OAP patrimoniale) est identifié au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.

66 constructions ont été identifiées sur le plan de zonage : 64 habitations, la mairie et le château de Gueux. Il n'est pas possible de faire le détail de chacun de ces éléments protégés car il ne s'agit pas ici d'un classement Monument Historique qui nécessite une fiche par bâtiment. Ces éléments forment néanmoins deux ensembles distincts qui ont la particularité de se situer dans le cœur ancien du village :

-
- D'une part, les bâtiments datés de la Reconstruction du village après la Première Guerre mondiale, avec une homogénéité de matériaux (briques ou pierres de taille autour des ouvertures, enduits, pierres apparentes, tuiles, ardoises), de couleurs (ton crème pour les enduits et la pierre de taille, rouge pour les briques, noir pour les ardoises) et d'esthétisme (maison traditionnelle à toit double pentes à R+1, villas de la Reconstruction de style anglo-normand notamment).
 - D'autre part les bâtiments les plus anciens, qui ont échappé à la destruction du village en 1918, notamment le château de type féodal (XII^{ème} siècle) avec ses tours d'angle et sa porte flanquée de tourelles, ses enduits et ardoises ; la propriété du Moutier datant de 1735 et quelques maisons anciennes présentant également enduits, pierres de taille, tuiles et ardoises.

Ces constructions, principalement implantées au sein de la zone UA du PLU, ont été regroupées en trois catégories :

- Les constructions en pierre
- Les constructions en enduit
- Les constructions en brique et en enduit

Pour chacune de ces catégories, l'orientation définit :

- Des prescriptions communes à chacune des catégories
- Des prescriptions spécifiques à chacune des catégories.

Tous les éléments identifiés sont présentés dans l'OAP patrimoniale du PLU et reportés sur le plan de zonage.

52 murs de pierre et joints apparents ont également été répertoriés, à l'instar du mur de clôture du golf. Pour ces murs identifiés, l'orientation définit également les prescriptions applicables.

➤ Les grandes propriétés de Gueux font l'objet en fonction de leur période de construction d'un classement :

- *En secteur UAp pour :*

- La Fleurière, rue du Lac
- Le Moutier, rue du Moutier
- La Fougeraie, rue Eugène Roederer
- La Roseraie, rue des Sablons

- *En secteur UBp pour :*

- les constructions implantées aux abords du golf rue des Sablons et rue des Dames de France,
- 5 propriétés situées : rue du Château, rue du Lac, Avenue Roederer, chemin de la Petite Barbarie, rue du Circuit.

Les règles définies en matière d'implantation des constructions, d'emprise bâtie pour les secteurs UAp et UBp, garantissent la préservation du caractère résidentiel de ces propriétés.

5.2. Les dispositions spécifiques

5.1 – Zone UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation. - Les activités industrielles et leurs bâtiments - Les entrepôts. - Au sein du secteur UAp, sont de plus interdites les opérations d'aménagement d'ensemble. - 	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Respecter la vocation résidentielle de la zone ✓ Favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat de toutes nuisances. ✓ Prendre en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat. ✓ Protection du caractère résidentiel des propriétés intra-muros.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Hauteur des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse. - La hauteur des annexes ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> o 2.75 mètres au faîtage et 2.50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse pour les annexes implantées en limite séparative 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La hauteur des futures constructions/extensions demandée est règlementée en cohérence avec les caractéristiques paysagères locales. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour

<p>et ou à l'alignement des voies et emprises publiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> o 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse dans les autres cas. <p>Hauteurs différentes autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement du domaine public - soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public - Au sein du secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise à prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine : <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation à l'alignement est autorisée dans toutes les zones urbaines pour permettre une densification et le maintien du caractère minéral de certaines parties du bourg. - En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres afin de permettre le stationnement d'un véhicule en façade.

<p>respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Au sein du secteur UAp, la réglementation est plus contraignante pour préserver la densité bâtie actuelle. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur l'une des limites séparatives, la distance à toutes les autres limites séparatives devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres, - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à toutes les autres limites séparatives devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres. <p>Les piscines et les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à toutes limites séparatives.</p> <p>Au sein du secteur UAp, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Au sein de la zone UA les implantations sont possibles en limites séparatives afin de favoriser la densification de la zone. Encas de retrait la distance doit correspondre à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres pour garantir un ensoleillement et une distance vis-à-vis des constructions voisines qui sont principalement adossées sur au moins une limite séparative. ✓ Pour les piscines des règles plus strictes ont été définies pour limiter les nuisances sonores. ✓ Au sein du secteur UAp, la réglementation est plus contraignante pour préserver la densité bâtie actuelle. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.

<p>Dans l'ensemble de la zone 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.</p>	
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>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</p>	<p>✓ Le recul réglementaire de 8 mètres imposé entre deux constructions d'habitation (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires.</p>
<p>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	
<p>Diverses dispositions sont prévues concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures - Revêtement des constructions - Les garages et annexes - Les clôtures 	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conserver l'architecture et l'harmonie du cœur ancien. ✓ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ✓ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. ✓ Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement.
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	
<p>Il devra être préservé au minimum 45% de la surface de la propriété en espace en pleine terre et 60% en espace en pleine terre au sein du secteur UAp.</p>	<p>Afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, il est imposé le maintien d'espaces en pleine terre ou éco- aménageables.</p>

	Le % évolue en fonction de la zone, plus elle est dense, moins le % est élevé (45% en UA, et 60 % en UAp).
Espaces libres et plantations.	
<p>Il sera planté au minimum :</p> <p>1 arbre pour les parcelles inférieures à 400m².</p> <p>2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m².</p> <p>3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m²</p> <p>4 arbres pour les parcelles de plus de 800m², plus 1 arbre par tranche de 100m² supplémentaire.</p> <p>Pour les constructions d'activités autorisées, des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.</p>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones urbanisées. ✓ L'interdiction de l'espèce végétal « thuya » et « cyprès » émane également d'un motif écologique, l'état sanitaire des haies de thuya illustre un besoin de diversifier les essences végétales à utiliser pour le traitement paysager des abords des constructions.
Eléments de paysage identifiés	
<p>- Les parcs arborés protégés repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'un arbre</p>	<p><i>Les parcs arborés et les espaces verts</i></p> <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur.

<p>repéré si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.</p> <p>- Les espaces verts communaux repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.</p> <p>- Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable.</p> <p>- Le remblaiement des mares et plans d'eau repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU est interdit.</p>	<p>✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones urbanisées.</p> <p><i>Les chemins et sentes</i></p> <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ assurer le déplacement des engins agricoles ✓ permettre la sécurisation des déplacements piétons dans le reste de la zone urbaine. <p><i>Les mares et les plans d'eau sont protégés en raison de leur intérêt écologique et paysager.</i></p>
STATIONNEMENT	
<p>Il est exigé pour le stationnement des véhicules :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'habitat individuel 2 places par logement, - pour les locaux à usage professionnel accueillant du public 3 places minimum. - Pour le stationnement des vélos : <p><i>Pour les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public. ✓ Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées.

vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logements (pour les logements jusqu'à 2 pièces principales) et 1.5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

Pour les bureaux l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- ✓ Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune.

5.2 – Zone UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation - Les activités industrielles et leurs bâtiments - Les entrepôts. - Au sein du secteur UBp, sont de plus interdites les opérations d'aménagement d'ensemble. - Les dépôts de matériaux d'équipement et de véhicules à usage professionnel <p><u>Sont admis sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols pour la création de sous-sols - les O.T.N.F.S.P 	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Respecter la vocation résidentielle de la zone ✓ Favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat de toutes nuisances. ✓ Prendre en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat. ✓ Protection du caractère résidentiel des propriétés intra-muros.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Hauteur des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse. - La hauteur des annexes ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> o 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. o 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse dans les autres cas - Hauteurs différentes autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La hauteur des futures constructions/extensions demandée est règlementée en cohérence avec les caractéristiques paysagères locales. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour les extensions des bâtiments existants
221	

	- les reconstructions.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<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</p> <p>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> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise à prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine à dominante pavillonnaire. En effet, ces constructions sont en grande majorité implantées en retrait des voies. Ce retrait est fixé à 4 mètres afin de permettre le stationnement d'un véhicule en façade. ✓ Au sein du secteur UBp, la réglementation est plus contraignante pour préserver la densité bâtie actuelle. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>- Les constructions doivent être implantées à une distance à toutes les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>- Les annexes à l'exception de celles visées ci-après peuvent être implantées en limites séparatives.</p> <p>- Les piscines et les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à toutes limites séparatives.</p> <p>- Au sein du secteur UBp, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise à prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine à dominante pavillonnaire. En effet, ces constructions sont en grande majorité implantées en retrait des limites séparatives. ✓ Pour les piscines des règles plus strictes ont été définies pour limiter les nuisances sonores. ✓ Au sein du secteur UBp, la réglementation est plus contraignante pour préserver la densité bâtie actuelle.

<p>- Dans l'ensemble de la zone 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour ✓ les extensions des bâtiments existants ✓ les reconstructions.
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>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.</p> <p>Pour les annexes, pas de prescriptions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le recul réglementaire de 8 mètres imposé entre deux constructions d'habitation (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires.
<p>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	
<p>Diverses dispositions sont prévues concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures - Revêtement des constructions - Les garages et annexes - Les clôtures <p>Des dispositions particulières sont prévues pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les citernes, silos et installations similaires - Les piscines couvertes - Les antennes paraboliques 	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conserver l'architecture et l'harmonie du cœur ancien. ✓ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ✓ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. ✓ Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement.
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	
<p>Il devra être préservé au minimum 45% de la surface de la propriété en espace en pleine terre et 60% en espace en pleine terre au sein du secteur UBp.</p>	<p>Afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, il est imposé le maintien d'espaces en pleine terre ou éco-aménageables.</p>

	Le % évolue en fonction de la zone, plus elle est dense, moins le % est élevé (45% en UA, et 60 % en UBp).
Espaces libres et plantations.	
<p>Il sera planté au minimum :</p> <p>1 arbre pour les parcelles inférieures à 400m².</p> <p>2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m².</p> <p>3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m²</p> <p>4 arbres pour les parcelles de plus de 800m², plus 1 arbre par tranche de 100m² supplémentaire.</p> <p>Pour les constructions d'activités autorisées, des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.</p>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones urbanisées. ✓ L'interdiction de l'espèce végétal « thuya » et « cyprès » émane également d'un motif écologique, l'état sanitaire des haies de thuya illustre un besoin de diversifier les essences végétales à utiliser pour le traitement paysager des abords des constructions.
Eléments de paysage identifiés	
- Les parcs arborés protégés repérés sur le document graphique au titre de l'Article L	<i>Les parcs arborés et les espaces verts</i>

151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'un arbre repéré si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

- Les espaces verts communaux repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.
- Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable.
- Le remblaiement des mares et plans d'eau repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU est interdit.

La réglementation définie vise à :

- ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur.
- ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones urbanisées.

Les chemins et sentes

La réglementation définie vise à :

- ✓ assurer le déplacement des engins agricoles
- ✓ permettre la sécurisation des déplacements piétons dans le reste de la zone urbaine.

Les mares et les plans d'eau sont protégés en raison de leur intérêt écologique et paysager.

STATIONNEMENT

Il est exigé pour le stationnement des véhicules :

- pour l'habitat individuel 2 places par logement,
- pour les locaux à usage professionnel accueillant du public 3 places minimum.
- Pour le stationnement des vélos :

- ✓ La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public.
- ✓ Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées

<p><i>Pour les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logements (pour les logements jusqu'à 2 pièces principales) et 1.5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².</i></p> <p><i>Pour les bureaux l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</i></p>	<p>pour les constructions d'activités autorisées.</p> <p>✓ Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune.</p>
---	---

5.3 – Zone UX

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation - Les habitations 	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir la vocation économique de la zone ✓ Préserver les habitations présentes à proximité de la zone en interdisant les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ✓ Limiter les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité en interdisant les constructions d'habitation.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Hauteur des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse. - Hauteurs différentes autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La hauteur des constructions est règlementée pour limiter l'impact des constructions nouvelles dans le paysage. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres.	<p>La règle de recul de 3 mètres permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment d'activités (aux mensurations parfois

	<p>imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3,00 mètres <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le recul réglementaire de 3 mètres imposé en cas de retrait par rapport aux limites séparatives vise à maintenir un espace suffisamment large pour le passage des engins de secours et d'incendie. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants - les reconstructions.
<p>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	
<p>Diverses dispositions sont prévues concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures - Revêtement des constructions - Les clôtures 	<p>La réglementation définie vise à assurer une intégration optimale des bâtiments d'activités dans le paysage naturel et l'environnement bâti.</p>

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Il devra être préservé au minimum 15 % de la surface de la propriété en espace en pleine terre.	Afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, il est imposé le maintien d'espaces en pleine terre ou éco-aménageables.
Espaces libres et plantations.	
<p>- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>- Des plantations d'une largeur de 10 mètres devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres sur les espaces tampons identifiés au document graphique, dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.</p> <p>- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.</p>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones urbanisées à vocation d'activités. ✓ Assurer l'intégration des bâtiments d'activités dans le paysage. ✓ L'interdiction de l'espèce végétal « thuya » et « cyprès » émane également d'un motif écologique, l'état sanitaire des haies de thuya illustre un besoin de diversifié les essences végétales à utiliser pour le traitement paysager des abords des constructions.
STATIONNEMENT	
Pour le stationnement des véhicules : <ul style="list-style-type: none"> o Pour les constructions à usage de bureaux et les services publics : 1 une place de stationnement par 25 m2 de 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public.

<p>surface de plancher de bureau hors-œuvre construite.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions à usage de commerce : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface commerciale, ○ Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 80m² de surface hors-œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-œuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². <p>Pour le stationnement des vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les bureaux l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune.
---	--

5.4 – Zone A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non nécessaires aux activités agricoles et/ou viticoles. - Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation. - Au sein des secteurs Ap et Av, toutes les constructions nouvelles, à l'exception des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les OTNFSP <p><u>Sont admis sous conditions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise à affirmer l'avocation agricole et viticole de la zone en autorisant uniquement sous conditions les constructions à usage agricole et /ou viticole. Sont également autorisés les ouvrages publics liés aux réseaux. ✓ Le choix de protection stricte de la zone d'appellation et de la zone tampon agricole aux abords de la zone bâtie et sur les secteurs à enjeu environnementaux est traduit par la création du secteur Av et Ap, secteurs agricoles inconstructibles.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Hauteur des constructions	
<p>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.</p>	<p>La hauteur maximale autorisée en zone agricole (12 mètres au faîtage et 15 mètres si nécessité technique pour les constructions principales, 3 et 2,5 mètres pour les annexes) permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole tout en limitant les impacts potentiels sur le paysage.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 100 mètres de l'axe des autoroutes et des routes nationales, ○ 25 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la Rd 27 pour les habitations autorisées 	<p>La règle de recul de 100m répond à la réglementation aux abords des axes à grande circulation.</p> <p>La règle de recul aux abords des RD répond aux recommandations émises par le Conseil Départemental.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ 20 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la RD 27 pour les autres bâtiments. ○ 15 mètres de l'axe de la RD 227 ○ 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies. 	<p>La règle de recul de 3 mètres permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment d'activités (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soit en limite séparative, ○ soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3,00 mètres 	<p>La règle de recul de 3 mètres permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment d'activités (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations
<p>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	
<p>Diverses dispositions sont prévues concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures - Revêtement des constructions - Les clôtures 	<p>La réglementation définie vise à assurer une intégration optimale des bâtiments d'activités dans le paysage naturel et l'environnement bâti.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Espaces libres et plantations</p>	

<p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.</p>	<p>L'interdiction de l'espèce végétal « thuya » et « cyprès » émane également d'un motif écologique, l'état sanitaire des haies de thuya illustre un besoin de diversifié les essences végétales à utiliser pour le traitement paysager des abords des constructions.</p>
<p>Eléments de paysage identifiés</p>	
<p>Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable.</p>	<p><i>Les chemins et sentes</i></p> <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ assurer le déplacement des engins agricoles ✓ permettre la sécurisation des déplacements piétons dans le reste de la zone urbaine.
<p>STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Adaptations de la réglementation aux besoins et à la réalité locale.

5.4 – Zone N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<p>Sont seulement autorisés :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt, Les annexes, extensions et reconstruction après sinistre des constructions d'habitation existantes.</p> <p>Dans le secteur Ng sont seulement autorisés les ouvrages techniques et sanitaires nécessaires à la pratique du golf</p>	<p>Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol. Seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics</p> <p>Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'Article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes.</p> <p>Enfin, le règlement prend en compte les besoins d'extension liés au Golf avec la création du secteur Ng.</p>
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Emprise au sol	
<p>Dans le secteur Ng, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.</p>	<p>L'objectif étant de limiter une imperméabilisation excessive au sein du STECAL.</p>
Hauteur des constructions	
<p>La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage et 2.50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.</p>	<p>La hauteur maximale autorisée (10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère) permet de prendre en compte les besoins spécifiques des constructions déjà implantées en zone naturelle et est cohérente avec la règle applicable en zone urbaine.</p>

<p>Au sein du secteur Ng, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.</p>	<p>Au sein du STECAL, la règle de hauteur est plus stricte pour éviter la construction d'un bâtiment volumineux qui viendrait dénaturer le site. Afin de faire face aux cas particuliers, des dérogations sont possibles en cas de d'extension de bâtiments existant, de reconstruction après sinistre et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 100 mètres de l'axe des autoroutes et des routes nationales, ○ 25 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la Rd 27 pour les habitations autorisées ○ 20 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la Rd 27 pour les autres bâtiments. ○ 15 mètres de l'axe de la Rd 227 ○ 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies. 	<p>La règle de recul de 100m répond à la réglementation aux abords des axes à grande circulation. La règle de recul aux abords des RD répond aux recommandations émises par le Conseil Départemental. Les extensions, annexes et dépendances des maisons d'habitation étant autorisées, la règle de recul de 5m est cohérente avec la réglementation applicable en zone urbaine.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.</p>	<p>Les extensions, annexes et dépendances des maisons d'habitation étant autorisées, des règles de retrait par rapport aux voies sont définies en cohérence avec la réglementation applicable en zone urbaine.</p>

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES	
<p>Diverses dispositions sont prévues concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures et couvertures - Le revêtement des constructions - Les clôtures - Les citernes et silos - Les antennes paraboliques 	<p>Les extensions, annexes et dépendances des maisons d'habitation étant autorisées, l'Article est identique au règlement des zones UA, et UB.</p>
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Espaces libres et plantations	
<p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.</p>	<p>L'interdiction de l'espèce végétal « thuya » et « cyprès » émane également d'un motif écologique, l'état sanitaire des haies de thuya illustre un besoin de diversifié les essences végétales à utiliser pour le traitement paysager des abords des constructions.</p>
Eléments de paysage identifiés	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts communaux repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier. - Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable. 	<p><i>Les espaces verts</i></p> <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. <p><i>Les chemins et sentes</i></p> <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ assurer le déplacement des engins agricoles ✓ permettre la sécurisation des déplacements piétons dans le reste de la zone urbaine.

- Le remblaiement des mares et plans d'eau repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU est interdit.

Les mares et les plans d'eau sont protégés en raison de leur intérêt écologique et paysager.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

✓ Adaptations de la réglementation aux besoins et à la réalité locale.

6]. Les principaux changements apportés au PLU de 2013

⇒ Concernant les objectifs de développement

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

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

- Des ouvrages techniques pour limiter les phénomènes de ruissellement
- La création d'une voie de desserte pour relier la rue des Moettes à l'impasse de la Barbarie, afin de faciliter le transit des véhicules et notamment celui des camions d'ordures ménagères en supprimant ces voies en impasse
- La construction d'un équipement d'intérêt général au centre bourg, à savoir 5 cellules commerciales pour renforcer l'offre commerciale et les services de proximité auprès des habitants et des communes alentour, ceci afin de limiter les déplacements vers le Grand Reims, mission d'un bourg structurant au sens du SCoT.

⇒ Concernant les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux

- Protection stricte des lieux identitaires du territoire communal, au moyen d'un classement spécifique UBp en zone UB, UAp en zone UA
- Protection renforcée de la trame verte et bleue (voir plan au 5000^{ème} avec les éléments protégés tels que les bois, mares, sentes et parcs arborés)
- Protection renforcée du bâti présentant un intérêt patrimonial afin de garantir en matière de travaux et de restauration la qualité architecturale du centre-bourg issu de la Reconstruction des années 1920-1935 ou plus ancienne.

Règlement écrit du PLU modifié

NB : Sont reproduites ici les pages ayant fait l'objet de modifications dans le cadre de la procédure de modification. L'intégralité du règlement incluant les modifications apportées peut être consultée dans la pièce n°4 du présent dossier.

- Page 16 : Est précisée la définition du terme « Annexe »
- Page 19 : Est modifiée la définition du terme « Limites séparatives »
- Page 17 : Est ajoutée au lexique la définition des « Espaces Boisés Classés (EBC) »
- Page 39 : Est ajoutée une autorisation sous-condition des affouillements et exhaussements des sols en secteur UA et une autorisation des OTNFSP
- Page 41 : Est ajoutée en en-tête de la section 2 la dérogation aux règles pour les OTNFSP
- Page 42 : Est précisée la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; Est modifiée la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; est précisée la règle d'implantation des piscines et annexes par rapport aux limites séparatives ;
- Page 45 : Est supprimée la mention « emprises » ; est ajouté un renvoi à la ligne dans le paragraphe concernant la hauteur des clôtures en secteur UA
- Page 46 : Est ajoutée la mention « emprises publiques » ; sont ajoutées des prescriptions sur les couleurs de menuiseries et huisseries autorisées en secteur UA
- Page 59 : Sont précisées les surfaces de pleine terre minimales des terrains situés en secteur UA
- Page 66 : Sont déplacés dans le paragraphe « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions » les exhaussements et affouillements des sols pour la création de sous-sols et les OTNFSP
- Page 67 : Est ajoutée en en-tête de la section 2 la dérogation aux règles pour les OTNFSP
- Page 68 : Est modifiée la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; est modifiée la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; est précisée la règle d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives ;
- Page 69 : Est modifiée la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur UBp ; est ajouté un renvoi à la ligne dans le paragraphe concernant l'implantation des constructions en secteur UB ;
- Page 71 : Est supprimée la mention « emprises » ; est ajouté un renvoi à la ligne dans le paragraphe concernant la hauteur des clôtures en secteur UB
- Page 72 : Est ajoutée la mention « emprises publiques » ; sont ajoutées des prescriptions sur les couleurs de menuiseries et huisseries autorisées en secteur UB ; est intégrée aux dispositions particulières l'interdiction en façade sur rue des climatiseurs dans le secteur UB
- Page 80 : Sont précisées les surfaces en pleine terre minimales des terrains situés en secteur UB
- Page 88 : Est ajoutée en en-tête de la section 2 la dérogation aux règles pour les OTNFSP ; est modifiée la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Page 99 : Est ajoutée en en-tête de la section 2 la dérogation aux règles pour les OTNFSP
- Page 100 : Est modifiée la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Page 109 : Est ajoutée en en-tête de la section 2 la dérogation aux règles pour les OTNFSP

- Page 110 : Est modifiée la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Page 112 : Est supprimée la mention « emprises »
- Page 113 : Est ajoutée la mention « emprises publiques »

NB : les dérogations pour les OTNFSP sont insérées dans les en-têtes de section 2 en remplacement des occurrences à celles-ci dans le corps du règlement. Ces occurrences ont été retirées dans la version intégrale du règlement modifié, consultable dans la pièce n°4 du présent dossier.

Article 8. Lexique

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

⇒ Affouillement du sol

Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

⇒ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ Annexe

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

⇒ Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.). Un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture (confère définition ci-après).

⇒ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (habitation, terrasse, piscine, etc...)

⇒ Construction adventice

Construction qui s'ajoute à une autre construction mais n'en fait pas partie à l'origine.

⇒ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

(C.I.N.A.S.P.I.C.)

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
- ✓ les équipements socio-culturels ;
- ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- ✓ les lieux de culte ;
- ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie...

⇒ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (voir définition ci-avant), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ Equipement public

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ Espaces Boisés Classés

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 y sont soumis à autorisation préalable.

▮ Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement) :

- ✓ *Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.*
- ✓ *Installations classées soumises à enregistrement (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.*
- ✓ *Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.*

▮ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques.

▮ Maçonné

Assemblage de matériaux liés ou non par un mortier.

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols***Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités*****Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement* soumises à autorisation.
- Les carrières.
- La pratique de camping (R111-34) et l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- Les habitations légères de loisirs*
- Les activités industrielles et leurs bâtiments
- Les entrepôts.
- Les dancings, discothèques, salles de concert, les activités motorisées et toutes activités susceptibles de s'y apparenter de par les nuisances qu'elles pourraient générer.
- Au sein du secteur UAp, sont de plus interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les exhaussements et les affouillements des sols pour la création de sous-sols
- Les OTNFSP

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et mixité sociale**Article UA 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

- Non réglementé

Article UA 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

* Voir
lexique

* Voir
lexique

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 5 - Règles maximales d'emprise au sol

- Non réglementé

Article UA 6 - Hauteur des constructions



- La hauteur★ des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder :
 - o 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,
 - o 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse dans les autres cas.
- Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.

★ Voir
lexique

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent s'implanter :
 - o 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.
 - o soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public, et dans ce cas il est fait obligation de construire un mur de clôture, dans les conditions fixées à l'Article UA 10.
 - o Au sein du secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public.
 - o Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Article UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées :
 - 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 trois 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 trois mètres.
- Les piscines -margelle et terrasse comprises – ainsi que les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3 m 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, margelle, terrasse et/ou local technique associé compris pour les piscines et annexes.

* Voir
lexique

* Voir
lexique

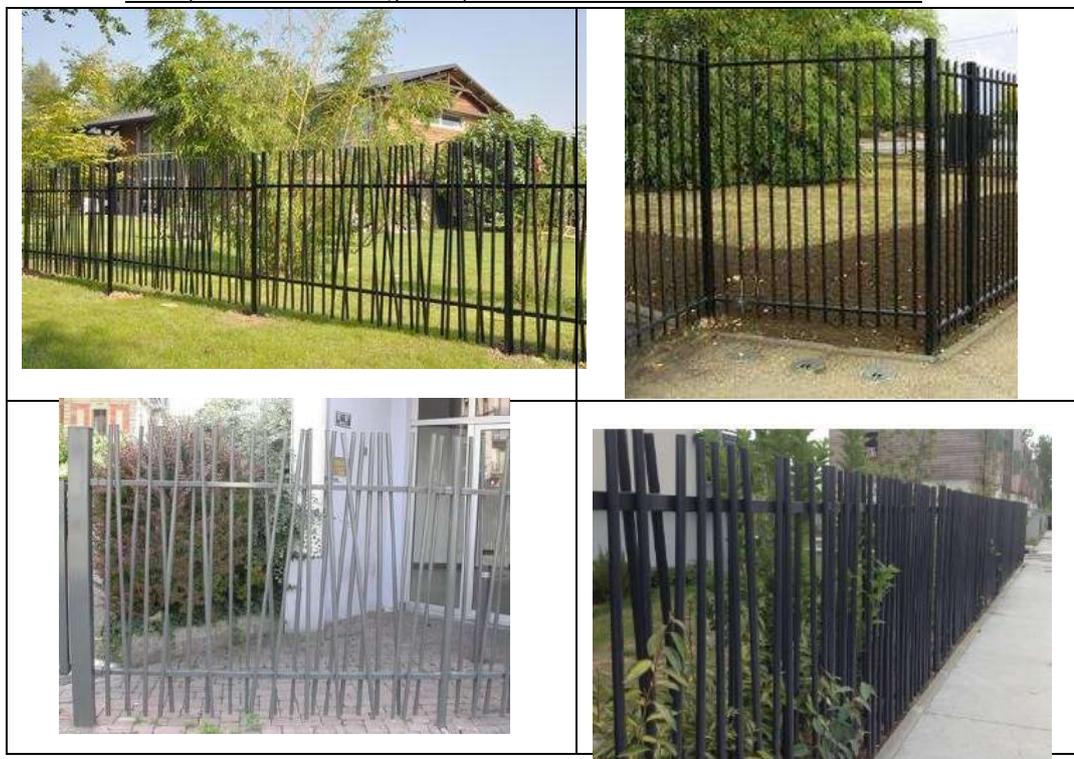
⇒ **Dispositions applicables aux clôtures***

- Sur voies publiques, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un muret maçonné¹ d'une hauteur maximum de 1,00 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), surmonté d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 1.20 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), doublé ou non d'une haie végétale (d'une hauteur maximum de 1.60m).

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

- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

- Exemple de barreaudage simple vertical avec ou sans muret autorisé



* Voir
lexique

* Voir
lexique



- A l'intersection de deux voies de circulation la hauteur des clôtures autorisées ci avant et des haies végétales sera comprise entre 0.80 et 1m sur toute la longueur du domaine public.
 - Est interdit l'occultation des clôtures sauf par des haies végétales.
- Sur limites séparatives et emprises publiques, la hauteur des clôtures et des haies végétales est limitée à 2 mètres. Sont interdits les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.

⇒ **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**

- Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En cas de couverture permanente ou saisonnière, les piscines devront être intégrées à la construction principale et en harmonie avec celle-ci.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous les dispositifs assimilés).

Article UA 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

**SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Article UA 13 - 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.

Article UA 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Il sera planté au minimum :
 - o 1 arbre pour les parcelles inférieures à 400m².
 - o 2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m².
 - o 3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m²
 - o 4 arbres pour les parcelles de plus de 800m², plus 1 arbre par tranche de 100m² supplémentaire.
- Pour les constructions d'activités autorisées, des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.

Article UA 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé

Article UA 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols***Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités*****Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- La pratique de camping (R111-34) et l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- Les habitations légères de loisirs
- Les activités industrielles et leurs bâtiments
- Les entrepôts.
- Les dancings, discothèques, salles de concert, les activités motorisées et toutes activités susceptibles de s'y apparenter de par les nuisances qu'elles pourraient générer.
- Les dépôts de matériaux d'équipement à usage professionnel et de véhicules professionnels.
- Au sein du secteur UBp, sont de plus interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les exhaussements et les affouillements des sols pour les OTNFSP

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et mixité sociale**Article UB 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

- Non réglementé

Article UB 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

**Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**
Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Article UB 5 - Règles maximales d'emprises au sol**

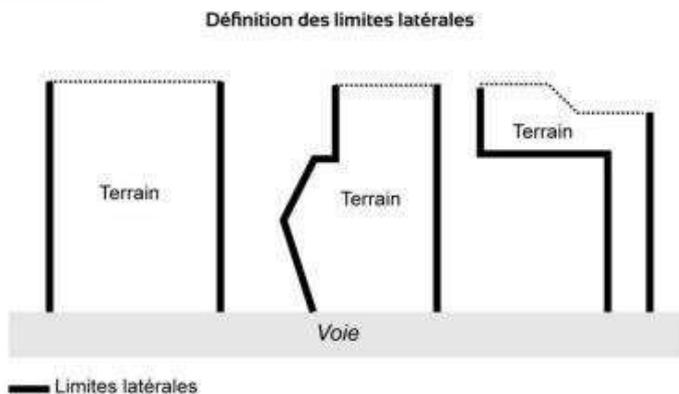
- Non réglementé

Article UB 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder :
 - o 2.75 mètres au faitage 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,
 - o 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse dans les autres cas.
- Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.

Article UB 7 - 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 – margelle, terrasse et/ou local technique inclus.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Article UB 8 - 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 trois mètres.
- Les annexes à l'exception de celles visées ci-après peuvent être implantées en limites séparatives,
- Les piscines – margelle et/ou terrasse comprise(s) - et les locaux techniques associés doivent être implantés en retrait de 3m 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.

Article UB 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 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, il n'est pas fixé de règle.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB 10 - Aspect extérieur des constructions

▮ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :

- Les annexes et les extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

⇒ **Dispositions applicables aux clôtures***

- Sur voies publiques, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un muret maçonné¹³ d'une hauteur maximum de 1,00 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), surmonté d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 1.20 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), doublé ou non d'une haie végétale (d'une hauteur maximum de 1.60m).

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

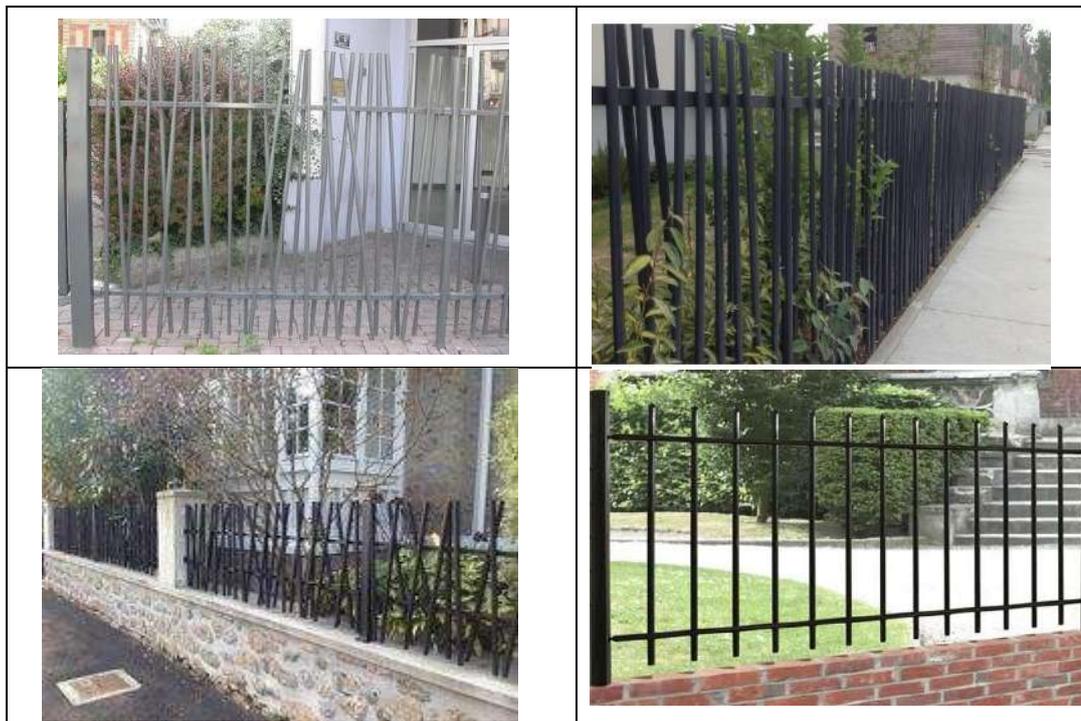
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

- *Exemple de barreaudage simple vertical avec ou sans muret autorisé*



* Voir lexique

* Voir lexique



- A l'intersection de deux voies de circulation la hauteur des clôtures autorisées ci avant et des haies végétales sera comprise entre 0.80 et 1m sur toute la longueur du domaine public.
- Est interdit l'occultation des clôtures sauf par des haies végétales.
- Sur limites séparatives et emprises publiques, la hauteur des clôtures et des haies végétales est limitée à 2 mètres. Sont interdits les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.

⇒ 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

- Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale
- En cas de couverture permanente ou saisonnière, les piscines devront être intégrées à la construction principale et en harmonie avec celle-ci
- Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages
- Sont interdits en façade sur rue les pompes à chaleur, les climatiseurs ou tout autre dispositif assimilé.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Article UB 13 - 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.

Article UB 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Il sera planté au minimum :
 - o 1 arbre pour les parcelles inférieures à 400m².
 - o 2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m².
 - o 3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m²
 - o 4 arbres pour les parcelles de plus de 800m², plus 1 arbre par tranche de 100m² supplémentaire.
- Pour les constructions d'activités autorisées, des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement). Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.

Article UB 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé

Article UB 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé

**Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**

Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UX 5 - Règles maximales d'emprise au sol

- Non réglementé

Article UX 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur★ des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques★

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres.

Article UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives★

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - 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.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à

★ Voir
lexique

★ Voir
lexique

★ Voir
lexique

**Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**

Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Article A5 - Règles maximales d'emprise au sol**

- Non réglementé

Article A6 - Hauteur des constructions

- 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.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques★

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :
 - o 100 mètres de l'axe des autoroutes et des routes nationales, à l'exception des constructions et installations visées à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.
 - o 25 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la RD 27 pour les habitations autorisées
 - o 20 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la RD 27 pour les autres bâtiments.
 - o 15 mètres de l'axe de la RD 227
 - o 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Article A8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives★

- Les constructions doivent être implantées
 - o soit en limite séparative,

★ Voir
lexique

★ Voir
lexique

★ Voir
lexique

- 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.

Article A 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A10 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings grossiers, carreaux de plâtre, brique creuses) est interdit.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N

- Dans le secteur Ng sont seulement autorisés les ouvrages techniques et sanitaires nécessaires à la pratique du golf sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Article N3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

Article N4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N5 - Règles maximales d'emprise au sol

- Dans le secteur Ng, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Article N6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage et 2.50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- Au sein du secteur Ng, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.
- Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une hauteur au plus égale à celle de la construction existante.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :
 - o 100 mètres de l'axe des autoroutes et des routes nationales, à l'exception des constructions et installations visées à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.
 - o 25 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la RD 27 pour les habitations autorisées
 - o 20 mètres de l'axe de la Rd 26 et de la RD 27 pour les autres bâtiments.
 - o 15 mètres de l'axe de la RD 227
 - o 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Article N8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 trois mètres.

Article N9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N10 - Aspect extérieur des constructions

¶ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au

* Voir
lexique

* Voir
lexique

- Les annexes et les extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

▣ Dispositions applicables aux clôtures*

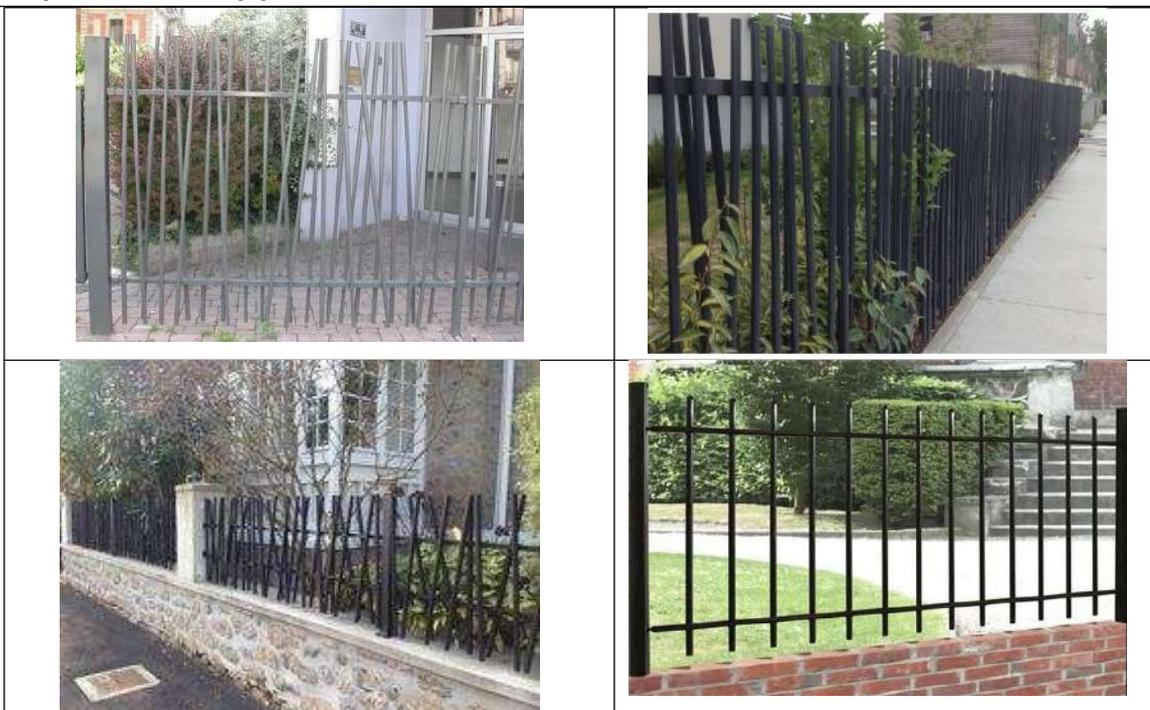
- Sur voies publiques, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un muret maçonné¹⁸ d'une hauteur maximum de 1,00 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), surmonté d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60m.
 - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 1.20 mètre (en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit de teinte s'harmonisant avec la construction principale), doublé ou non d'une haie végétale (d'une hauteur maximum de 1.60m). Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs de clôtures avoisinants.
 - soit d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

- *Exemple de barreaudage simple vertical avec ou sans muret autorisé*



* Voir
lexique

* Voir
lexique



- A l'intersection de deux voies de circulation la hauteur des clôtures autorisées ci avant et des haies végétales sera comprise entre 0.80 et 1m sur toute la longueur du domaine public.
- Est interdit l'occultation des clôtures sauf par des haies végétales.
- Sur limites séparatives et emprises publiques, la hauteur des clôtures et des haies végétales est limitée à 2 mètres. Sont interdits les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.

▣ Dispositions particulières

- Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En cas de couverture permanente ou saisonnière, les piscines devront être intégrées à la construction principale et en harmonie avec celle-ci.
- Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtes.

Article N11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

Orientation d'aménagement et de programmation modifiée

NB : Sont reproduites ici les pages ayant fait l'objet de modifications dans le cadre de la procédure de modification. L'intégralité des OAP incluant les modifications apportées peut être consultée dans la pièce n°3 du présent dossier.

- Page 42 : Est ajoutée une précision quant à la qualité architecturale des constructions
- Page 44 : Sont précisées les modalités de la desserte en transport du secteur d'OAP

<p><i>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;</i> - <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;</i> - <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</i> - <i>Salles d'art et de spectacles ;</i> - <i>Équipements sportifs ;</i> - <i>Autres équipements recevant du public.</i>
<p><i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Bureau.</i>

➤ **DENSITE DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE :**

- La densité brute de constructions sur cette zone doit être à minima de 20 logements par hectare.
- La part minimum de logements aidés est fixée à 15 % minimum.

➤ **LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE**

- 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.

➤ **LA QUALITE PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES**

- Le végétal devra être structurant dans l'aménagement.
- Une homogénéité architecturale devra être recherchée au sein des programmes d'urbanisation.
- Les revêtements perméables, les espaces verts en pleine terre et les murs et toitures végétalisées seront privilégiés.
- Un corridor vert arboré sera créé au sein du futur quartier (l'emplacement de ce corridor est donné à titre indicatif).

-
- Pour les bureaux l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

➤ La desserte par les transports

- 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.

➤ La desserte des terrains par les voies et réseaux

○ Voirie et accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise de la voie ne doit pas être inférieure à 6,50 mètres pour une voie à double sens et 5 mètres pour une voie à sens unique
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

○ Réseaux d'eau potable et assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par l'EPCI compétent.
- Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Il doit être conforme à l'Article L 1331 du Code de la Santé Publique et aux conditions techniques de l'EPCI compétent. Il est à la charge des propriétaires riverains.
- Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

Règlement graphique modifié

Il est proposé de modifier comme suit le règlement graphique du PLU de Gueux.

1. Plan 4.2.a
2. Plan 4.2.b
3. Zoom sur les zonages modifiés

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUEUX

Dossier de modification n°1

5. Règlement graphique modifié

Plan de zonage au 1/5000^{ème}

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 21/12/2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

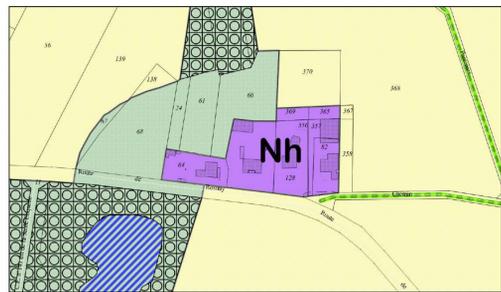
Approuvé le : 19/12/2019

Révision allégée : En cours

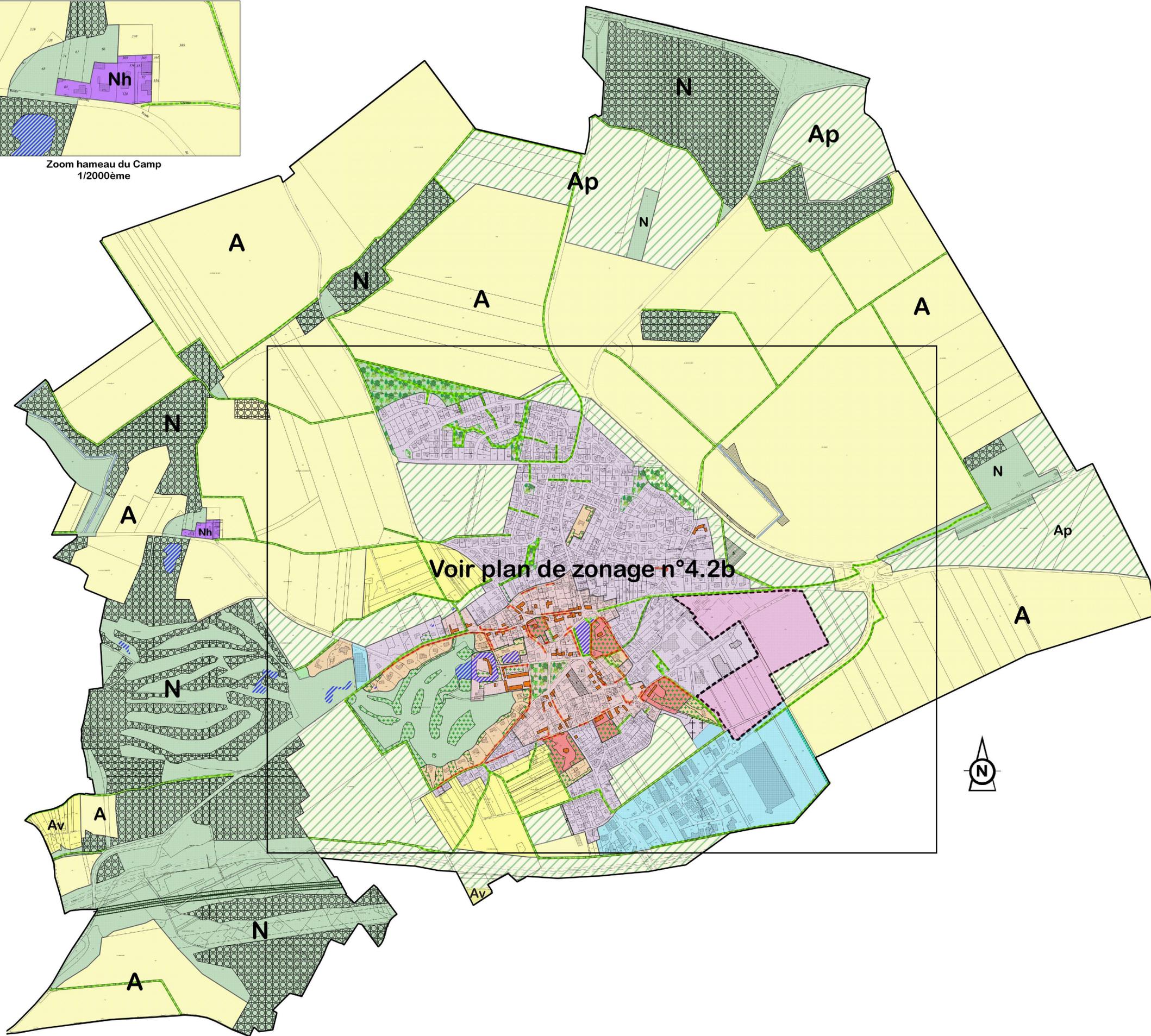
Modification n°1 : Approuvée le : 21/12/2023

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE



Zoom hameau du Camp
1/2000ème



- Légende**
- 1. Zones et secteurs**
- UA : Zone urbaine - centre ancien
 - UAp : Secteur de la zone urbaine - Grandes propriétés arborées (période reconstruction)
 - UB : Zone urbaine - bâti pavillonnaire
 - UBp : Secteur de la zone urbaine - Grandes propriétés arborées (période contemporaine)
 - UC : Zone urbaine sans disposition réglementaire
 - UX : Zone urbaine - activités économiques
 - A : Zone agricole
 - Ap : Secteur agricole préservé
 - Av : Secteur viticole préservé
 - N : Zone naturelle
 - Nh : Hameau du Camp
 - Ng : STECAL
- 2. Prescriptions**
- Esaces boisés classés
 - Emplacements réservés
- 3. Eléments du patrimoine protégés (L151-19 du CU)**
- Constructions
 - Murs
- 4. Eléments du paysage protégés (L151- 23 du CU)**
- Espaces verts communaux
 - Chemins et sentes protégés
 - Parcs arborés
 - Plantations à créer
 - Plans d'eau et mares
- 5. Informations**
- Ligne à Grande Vitesse
 - Cimetière
 - Zone soumise à orientation d'aménagement (document n°3)

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 21/12/2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Approuvé le : 19/12/2019
Révision alléguée : En cours

Modification n°1 : Approuvé le : 21/12/2023

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Légende

1. Zones et secteurs

- UA : Zone urbaine - centre ancien
- UAp : Secteur de la zone urbaine - Grandes propriétés arborées (période reconstruction)
- UB : Zone urbaine - bâti pavillonnaire
- UBp : Secteur de la zone urbaine - Grandes propriétés arborées (période contemporaine)
- UC : Zone urbaine sans disposition réglementaire
- UX : Zone urbaine - activités économiques
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur agricole préservé
- Av : Secteur viticole préservé
- N : Zone naturelle
- Nh : Hameau du Camp
- Ng : STECAL

2. Prescriptions

- Espaces boisés classés
- Emplacements réservés

Liste des emplacements réservés	
1	1000102 - Espace boisé classé - Commune de Gueux
2	1000102 - Espace boisé classé - Commune de Gueux
3	1000102 - Espace boisé classé - Commune de Gueux
4	1000102 - Espace boisé classé - Commune de Gueux
5	1000102 - Espace boisé classé - Commune de Gueux

3. Eléments du patrimoine protégés (L151-19 du CU)

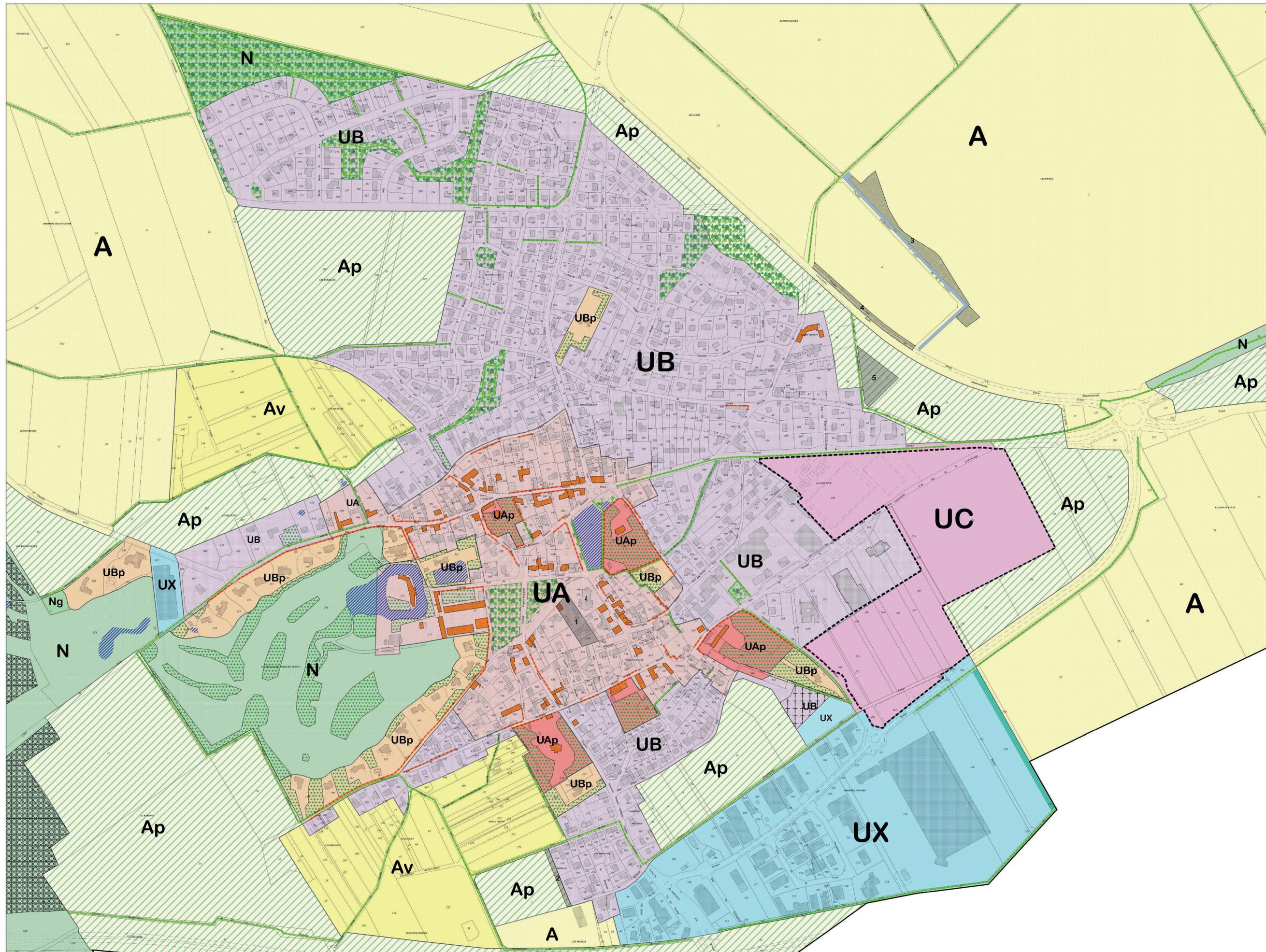
- Constructions
- Murs

4. Eléments du paysage protégés (L151- 23 du CU)

- Espaces verts communaux
- Chemins et sentes protégés
- Parcs arborés
- Plantations à créer
- Plans d'eau et mares

5. Informations

- Ligne à Grande Vitesse
- Cimetière
- Zone soumise à orientation d'aménagement (document n°3)

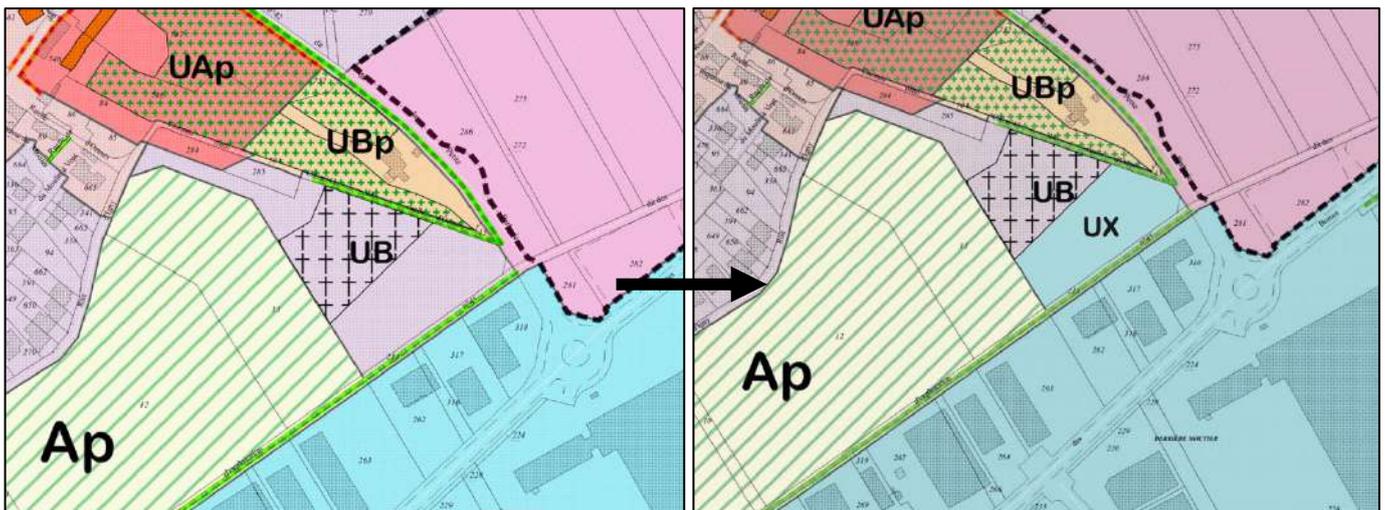


Zoom sur les modifications du règlement graphique (plans 4.2.a et 4.2.b)

- Parcelles n°274, 275, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 312 et 313 section cadastrale ZH



- Parcelle 14 section cadastrale ZN



Plan annexe 4.2.d modifié

Sont ajoutées deux étiquettes indiquant les murs protégés n°10 et 51.

**PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
GUEUX**

Dossier de modification n°1
6. Plan annexe 4.2.d modifié

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 21/12/2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Approuvé le : 19/12/2019

Révision allégée : En cours

Modification n°1 : Approuvée le : 21/12/2023

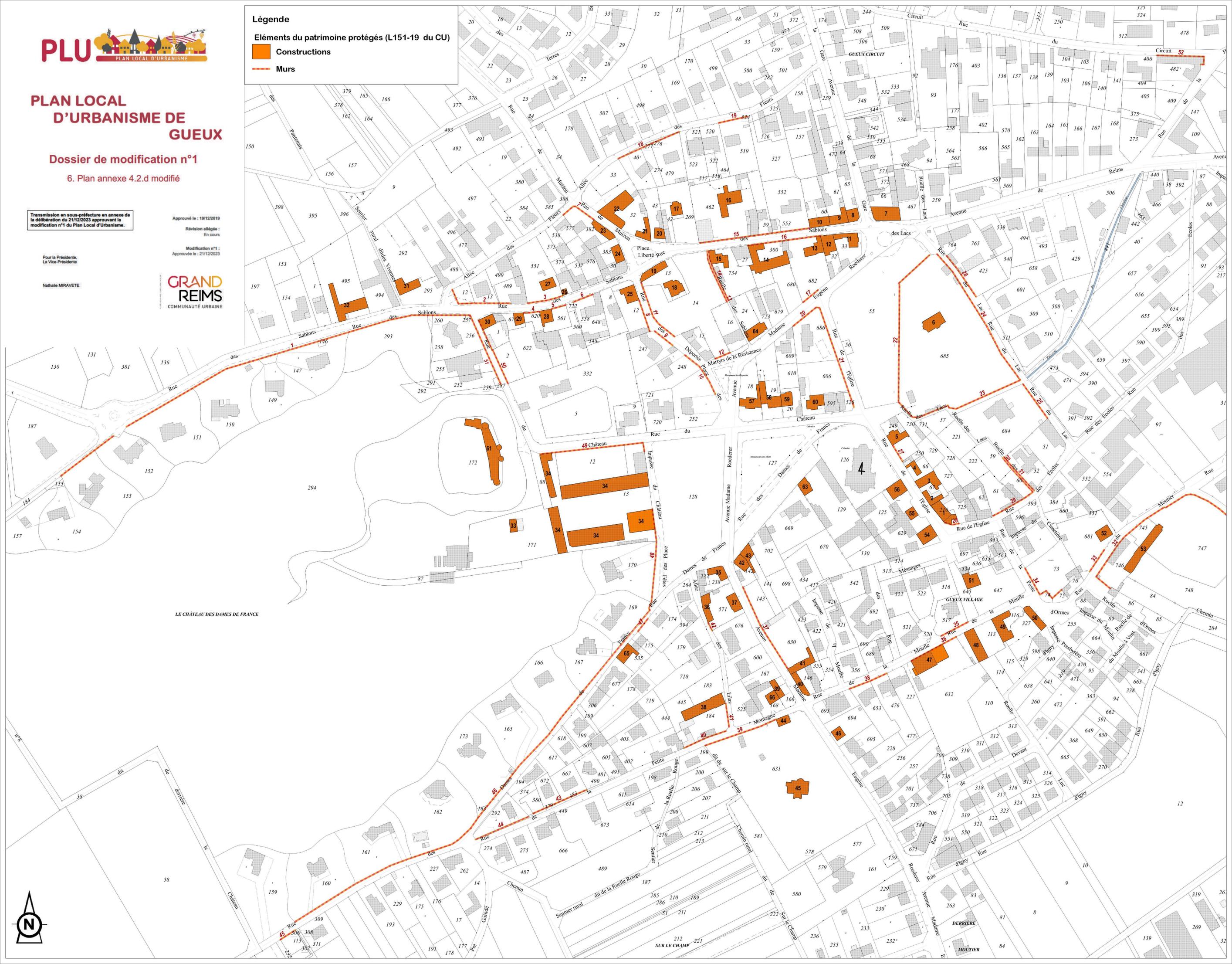
Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

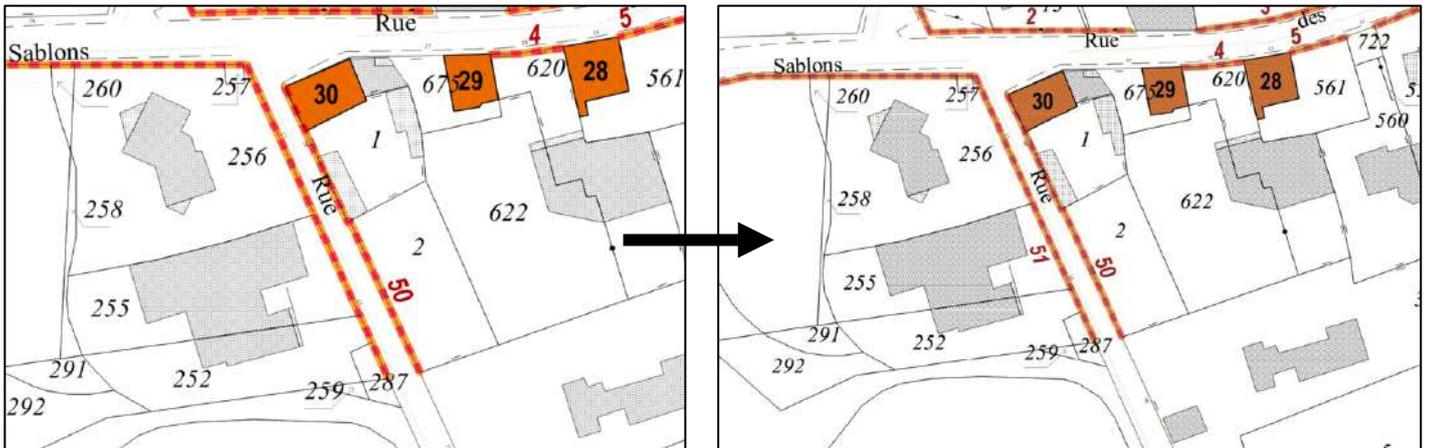
Légende
Eléments du patrimoine protégés (L151-19 du CU)

- Constructions
- Murs



Zoom sur les modifications du plan 4.2.d

- Mur protégé n°51



- Mur protégé n°10



Liste des servitudes d'utilité publique modifiée

Sont modifiées sur la liste des servitudes d'utilité publique les adresses des services responsables des servitudes AC1 et AS1.

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	<p>Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques</p> <p>- classé - inscrit</p>	<p>Servitude de protection des</p> <p>- Installations du circuit automobile (les tribunes couvertes Benoist, Wimille, Sommer et la tribune de presse avec leurs loges le long de la piste, les tribunes découvertes dans le prolongement de la tribune Benoist avec leurs bancs en béton, le pavillon de chronométrage Lambert, les stands avec le pavillon central, le passage souterrain, le panneau métallique d'affichage, le support du réservoir de distribution d'essence)</p> <p>Effets principaux :</p> <p>- Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m ou modifié, autour de l'édifice (à partir de l'extrémité de chaque point de l'édifice protégé) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>- Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.</p>	<p>Lois et Décrets en vigueur</p> <p>MH inscrit depuis le 7 mai 2009</p>	<p>Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Marne 38 rue Cérés BP 2530 51081 REIMS Cedex</p>

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AS 1	Conservation des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection du champ captant de la commune de GUEUX, lieudit « La Garenne de Gueux »	Pris en application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01.08.1961 modifié par le décret 67-1093 du 15.12.1967. Arrêté préfectoral du 30 septembre 2013	Agence Régionale de la Santé Délégation territoriale Marne Service santé environnement Complexe tertiaire Mont Bernard 6 rue Dom Pérignon CS 40513 51007 CHALONS-en-CHAMPAGNE cedex

IV. Adaptations non substantielles du dossier survenues suite à l'enquête publique

A l'issue de la phase d'enquête publique, plusieurs remarques sur la forme du dossier ont été émises par les services de la DDT de la Marne. Dans la mesure où la correction des points visés ne remet pas en cause le contenu et les objectifs de la procédure tel qu'il a été présenté dans le cadre de l'enquête publique, ont été réalisées les modifications du dossier suivantes :

- Correction de la référence au Code de l'urbanisme pour la modification de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Ajout dans l'additif d'éléments justificatifs de cette modification du règlement.