



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUEUX

Dossier de modification n°1

3. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

**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

Introduction.....	3
I. Orientations patrimoniales.....	6
1. Dispositions applicables aux constructions identifiées	8
1.1. Prescriptions générales applicables à l'ensemble des constructions identifiées	8
1.2. Dispositions spécifiques par catégorie.....	10
1.2.1. Constructions – façade enduit et brique.....	10
a. Localisation et identification	10
b. Eléments descriptifs des constructions identifiées.....	15
c. Prescriptions.....	16
1.2.2. Constructions – façade dominante enduit.....	17
a. Localisation et identification	17
b. Eléments descriptifs des constructions identifiées.....	20
c. Prescriptions.....	21
1.2.3. Constructions – façade dominante pierre	22
a. Localisation et identification	22
b. Eléments descriptifs des constructions identifiées.....	27
c. Prescriptions.....	28
2. Dispositions applicables aux murs identifiés.....	29
2.1 Localisation, identification et éléments descriptifs	29
a. Localisation et identification	29
b. Eléments descriptifs des murs identifiés	36
2.2. Prescriptions.....	37
II. Orientation d'aménagement de la zone UC.....	41
1. Les principes d'aménagement définis pour la zone UC	41
2. Schéma d'aménagement.....	46

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais **trois types d'OAP** :

1. **Les OAP sectorielles** ; elles sont obligatoires en zone 1AU

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Sans objet pour Gueux

2. **LES OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT**

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

✓ R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.

✓ R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

✓ R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

✓ R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. LES OAP A VOCATION PATRIMONIALE

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

Deux types d'OAP ont été réalisés dans le cadre du PLU de Gueux :

- ⇒ Une Orientation dite patrimoniale listant les prescriptions définies pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :
 - Des constructions d'habitation et des bâtiments institutionnels situés en zone UA, UAp, UB et UBp.
 - Des murs de clôture situés en zone UA, UAp, UB et UBp.

- ⇒ Une Orientation d'Aménagement pour la zone UC

I. Orientations patrimoniales

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

En application de l'article R 151-7 du code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation dite « patrimoniale » a été réalisée qui vise à recenser, décrire et localiser ces éléments de patrimoine en vue de leur préservation et de leur valorisation.

⇒ 66 constructions sont identifiées : 64 habitations, la mairie et le château de Gueux. Ces constructions sont implantées principalement au sein de la zone UA du PLU. Ces constructions ont été regroupées en trois catégories :

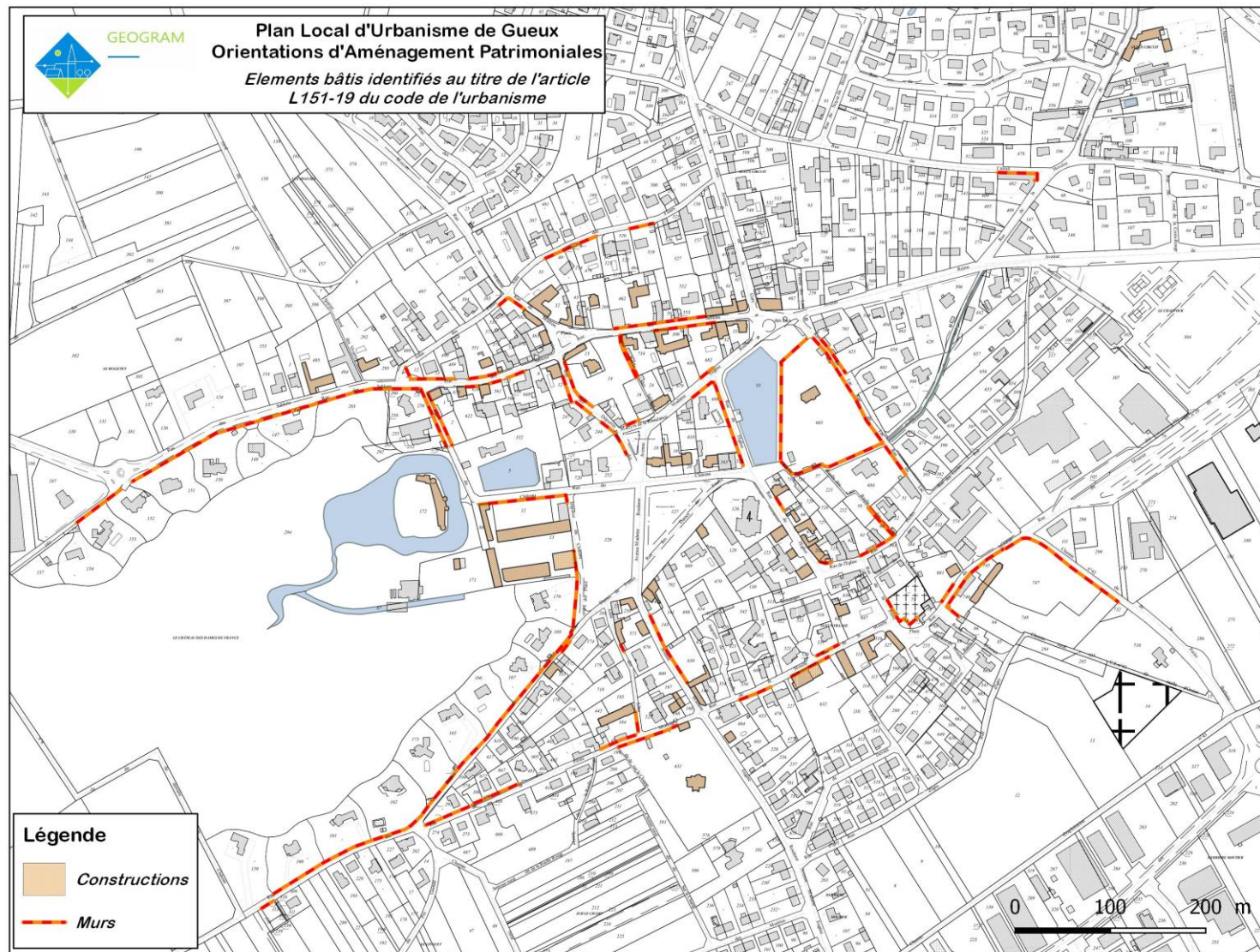
- Les constructions en pierre
- Les constructions en enduit
- Les constructions en brique et en enduit

Pour chacune de ces catégories, l'orientation définie pour chacune des catégories :

- des prescriptions communes,
- des prescriptions spécifiques.

⇒ 52 murs de clôtures ont également été identifiés. Pour ces murs protégés, l'orientation définit les prescriptions applicables.

Ces constructions et ces murs de clôtures sont identifiés sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions applicables sont insérées dans le corps du règlement littéral du PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (article 12 du règlement de la zone UA et de la zone UB).



Carte de synthèse du patrimoine bâti identifié

1. Dispositions applicables aux constructions identifiées

1.1. Prescriptions générales applicables à l'ensemble des constructions identifiées

- ✓ La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions complète ou partielles, etc.) conservent le caractère existant s'il est conforme aux palettes de couleur définies ci-après, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment, s'il est connu (cartes postales, archives publiques ou privées, photographies, ...).
- ✓ La démolition complète ou partielle de ces constructions pourra être subordonnée à une reconstruction utilisant les mêmes matériaux en matière de toiture, façade et clôture ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment – ou des parties démolies -, son implantation, ses percements de façades – principes de répartition, de dimensions, de proportion des vides et des pleins, etc -.
- ✓ Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture) ne pourront être autorisées que :
 - si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction s'il est conforme aux palettes de couleur définies ci-après,
 - si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction,
 - si elles sont en accord avec les façades environnantes quand celles-ci font l'objet d'une OAP.
- ✓ Seront conservés ou reconstruits à l'identique :
 - Les parements en brique des ouvertures
 - Les arêtes en brique des pignons
 - Les cheminées en brique

-
- Les briques devront être massives. Sont interdites la briquette de parement et les briques de couleur jaune orangée et noire tachetées.

 - ✓ L'application de matériaux préfabriqués (définir) et/ou de faux reliefs est interdite;

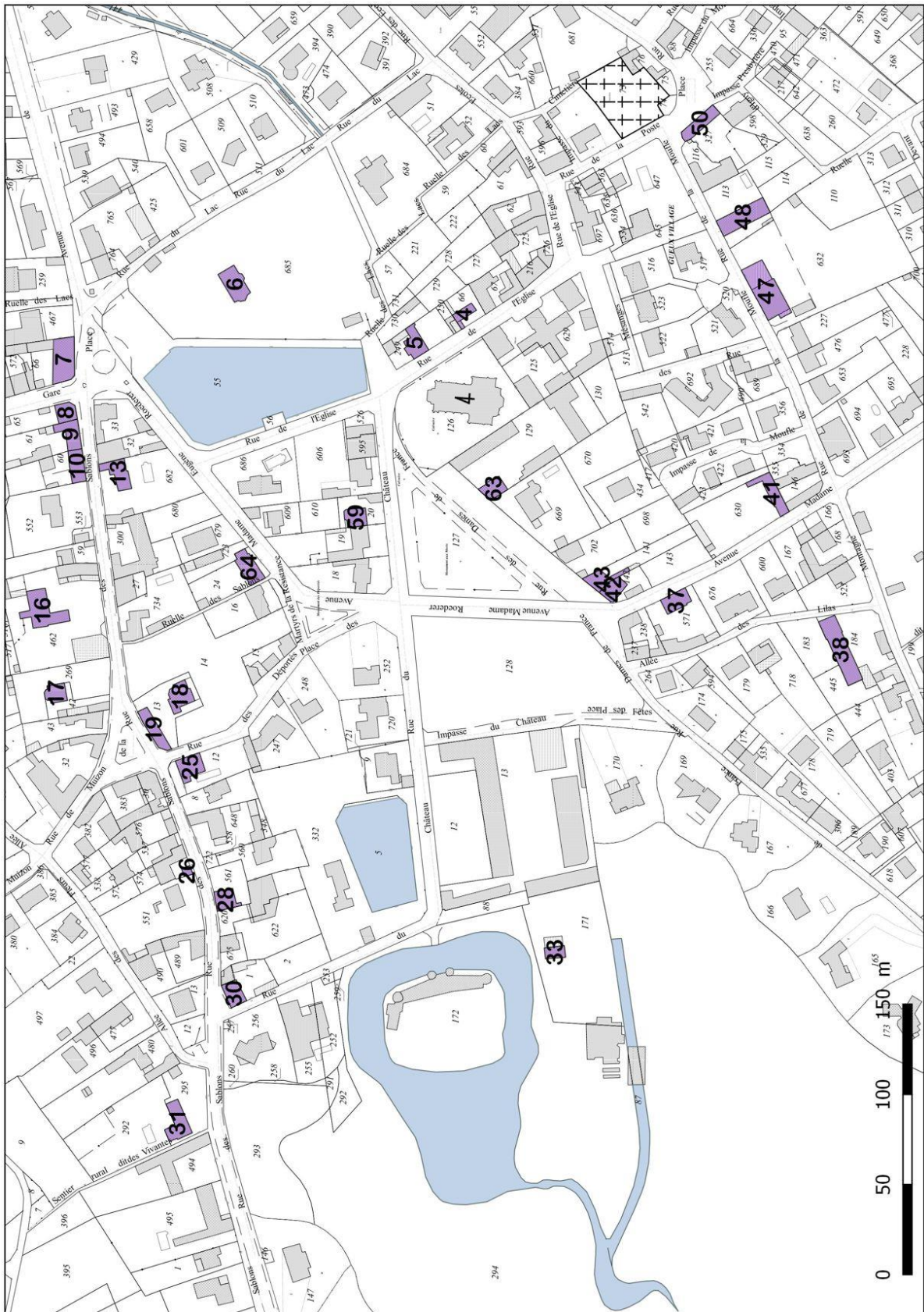
 - ✓ Les volets battants seront conservés

 - ✓ Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même matériau de couverture que celui en place s'il est conforme aux palettes de couleur définies ci-après ou, le cas échéant, du matériau originel s'il est connu. Elles devront également être en harmonie avec les toitures des maisons environnantes quand celles-ci font l'objet d'une OAP.

1.2. Dispositions spécifiques par catégorie

1.2.1. Constructions – façade enduit et brique

a. Localisation et identification





rue de l'Eglise



rue de l'Eglise



rue du Lac – la Fleurière



Place des Lacs



rue des Sablons



rue des Sablons



Place des Lacs



13

rue des Sablons



16

rue des Salons



17

rue des Sablons



18

rue des Sablons



19

rue des Sablons - la Roseraie



25

rue des Sablons



26

rue des Sablons



28

rue des Sablons



rue des Sablons



Allée des Fleurs



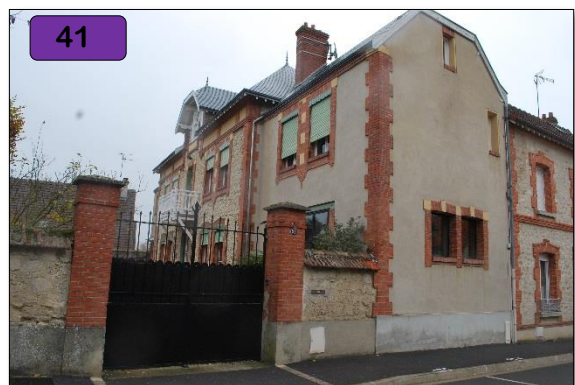
Maison à proximité du golf



Avenue Eugène Roederer



rue de la Petite Montagne



Avenue Eugène Roederer



rue des Dames de France



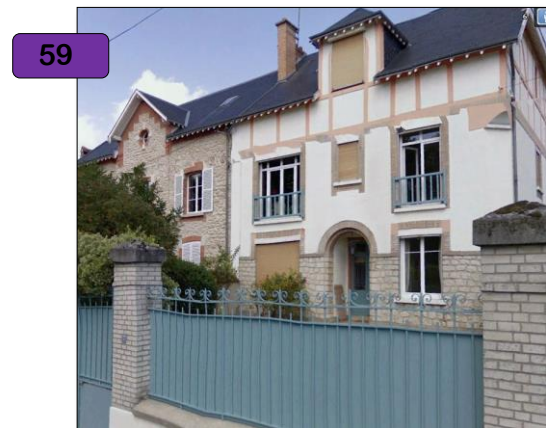
rue de la Moufle



rue de la Moufle



place d'Ormes



rue du Château



rue des Dames de France



Avenue Eugène Roederer

b. Eléments descriptifs des constructions identifiées

⇒ **Implantation**

- ✓ Ces constructions s'intègrent dans une trame d'ensemble qui privilégie l'alignement sur rue avec une façade parallèle à la voie. A noter cependant, plusieurs constructions présentant un pignon implanté perpendiculairement à la voie (rue de la Moufle et Avenue Eugène Roederer).
- ✓ Les constructions plus massives dites « bourgeoises » sont quant à elles implantées en retrait de la voie au milieu d'un parc largement arboré (la Fleurière, la Roseraie).

⇒ **Composition**

- ✓ Les hauteurs des constructions sont relativement imposantes : rez-de-chaussée et un étage avec ou sans combles aménageables.
- ✓ Le gabarit des ouvertures est variable et dépend du statut de la maison : petites ouvertures pour les maisons simples, ouvertures généreuses pour les habitations « bourgeoises ». Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5 à 1x2.
- ✓ Les combles sont éclairés généralement par des fenêtres de toit.
- ✓ Le volume des toitures est parfois important en hauteur avec petites croupes, pente entre 40° et 45. La tuile plate a longtemps été le matériau de couverture utilisé, remplacé aujourd'hui par la tuile mécanique. L'ardoise est également présente pour les constructions situées au rond-point du Lac, rue de l'Eglise et rue des Sablons.

⇒ **Détails architecturaux**

- ✓ Les façades sont composées d'encadrements, de chaînage, de linteaux et de bandeaux en brique, associé à des enduits.
- ✓ Les façades sont enduites
- ✓ Des volets battants en bois pleins ou partiellement ajourés occultent les fenêtres.

c. Prescriptions

- La mise en peinture des briques est interdite.
- Garder le joint en creux comme à l'origine, pour le protéger de la pluie ruisselante, et l'adapter à la couleur de la brique
- **Palette de couleurs imposée pour les façades et les menuiseries :**

En cas de ravalement des façades, extension des constructions et reconstruction après sinistre :

- Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante ¹

A2	B2	C2	D2	F1
A3	B3	C3	D3	F2
			D4	

- Les volets seront de teinte blanc cassé ou bien d'un ton plus clair que celui de la teinte retenue pour la/les portes.
- Les soubassements pourront être réalisés d'une couleur plus sombre ²:

A4	B4	C4	D4
----	----	----	----

- Les portes seront peintes dans la gamme moyenne suivante ³:

G1	H1	I1	K1	L1	M1	
G2	H2	I2	K2	L2	M2	
G3	H3	I3	K3	L3	M3	
G4	H4	I4	K4	L4	M4	N4
G5	H5	I5	K5	L5	M5	N5
G6	H6	I6	K6	L6	M6	N6

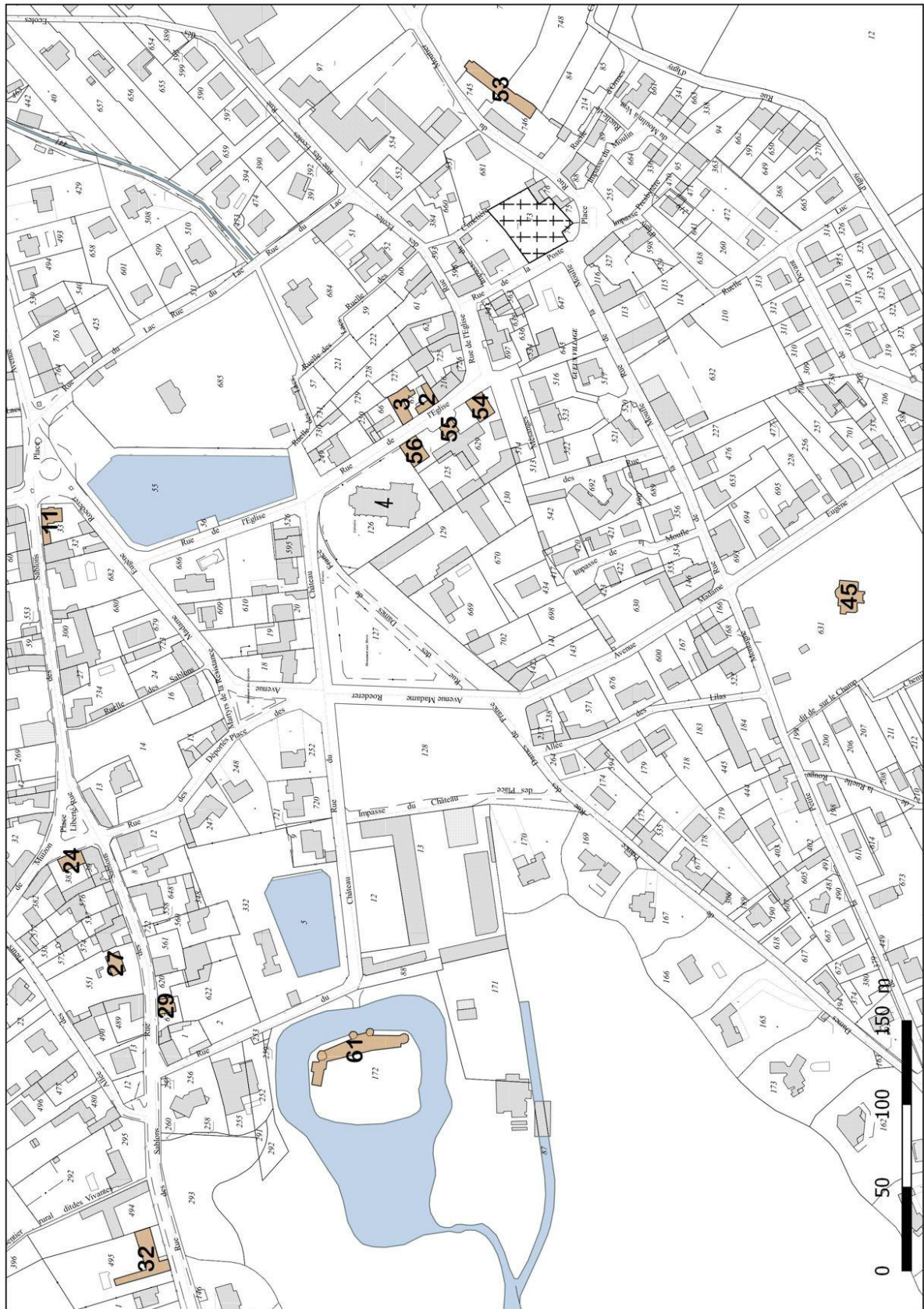
¹ Confère annexe n°1

² Confère annexe n°2

³ Confère annexe n°2

1.2.2. Constructions – façade dominante enduit

a. Localisation et identification





rue de l'Eglise



rue de l'Eglise



Place de la Liberté



Rue des Sablons



rue des Sablons



rue des Sablons



45

rue de la Petite Montagne – la
Fougeraie



53

rue du Moutier –le Moutier



54

rue de l'Eglise



55

rue de l'Eglise la mairie



56

rue de l'Eglise



61

rue du Château – le château

b. Eléments descriptifs des constructions identifiées

⇒ **Implantation**

- ✓ Ces constructions s'intègrent dans une trame d'ensemble qui privilégie l'alignement sur rue avec une façade parallèle à la voie
- ✓ Les constructions plus massives dites « bourgeoises » sont quant à elles implantées en retrait de la voie au milieu d'un parc largement arboré (la Fougeraie).

⇒ **Composition**

- ✓ Les hauteurs des constructions sont relativement imposantes : rez-de-chaussée et un étage avec ou sans combles aménageables.
- ✓ Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5 à 1x2.
- ✓ Les combles sont éclairés généralement par des fenêtres de toit.
- ✓ Le volume des toitures est parfois important en hauteur avec petites croupes, pente entre 40° et 45. La tuile plate a longtemps été le matériau de couverture utilisé, remplacé aujourd'hui par la tuile mécanique. L'ardoise est également présente pour les constructions situées au rond-point du Lac, rue de l'Eglise et rue des Sablons.

⇒ **Détails architecturaux**

- ✓ Les façades sont enduites
- ✓ Des volets battants en bois pleins ou partiellement ajourés occultent les fenêtres.

c. Prescriptions

- Palette de couleurs imposée pour les façades et les menuiseries :

En cas de ravalement des façades, extension des constructions et reconstruction après sinistre :

- Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante⁴

A2	B2	C2	D2	F1
A3	B3	C3	D3	F2
			D4	

- Les volets seront peints dans la gamme moyenne suivante⁵:

M1	N1
----	----

- Les soubassements pourront être réalisés d'une couleur plus sombre⁶ :

A4	B4	C4	D4
----	----	----	----

- Les portes seront peintes dans la gamme moyenne suivante⁷ :

G1	H1	I1	K1	L1	M1	
G2	H2	I2	K2	L2	M2	
G3	H3	I3	K3	L3	M3	
G4	H4	I4	K4	L4	M4	N4
G5	H5	I5	K5	L5	M5	N5
G6	H6	I6	K6	L6	M6	N6

⁴ Confère annexe n°1

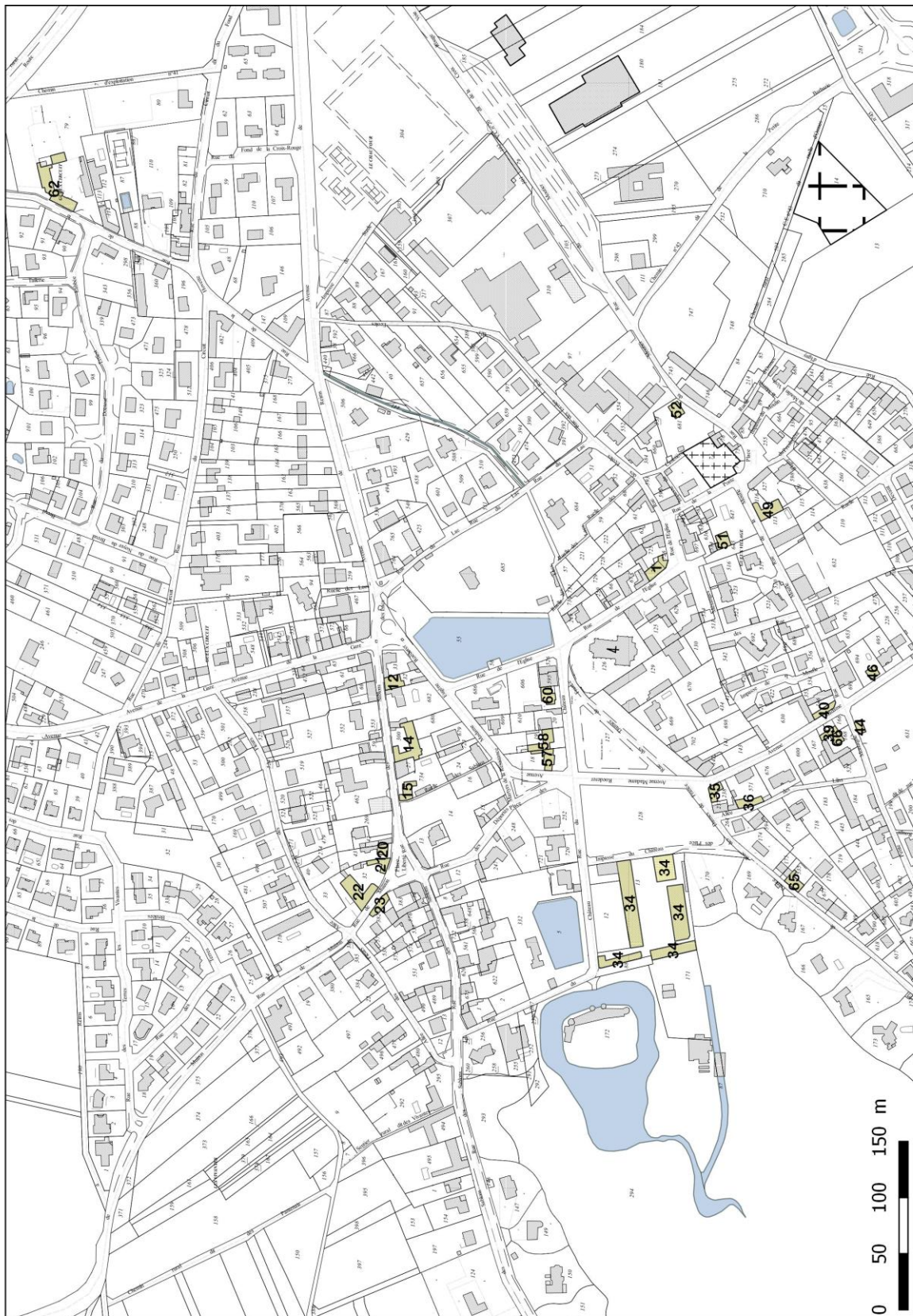
⁵ Confère annexe n°2

⁶ Confère annexe n°2

⁷ Confère annexe n°2

1.2.3. Constructions – façade dominante pierre

a. Localisation et identification





rue de l'Eglise



rue des Sablons



rue des Sablons



rue des Sablons



rue des Sablons



Place de la Liberté



rue de Muizon



rue de Muizon



Impasse du Château



place des fêtes



rue des Dames de France



Allée des Lilas



Avenue Eugène Roederer



Avenue Eugène Roederer



rue de la Petite Montagne



46

Avenue Eugène Roederer



49

rue de la Moufle



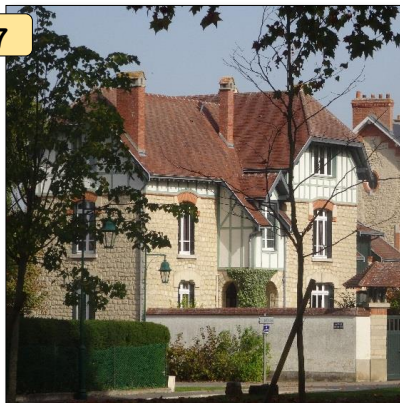
51

rue de la Moufle



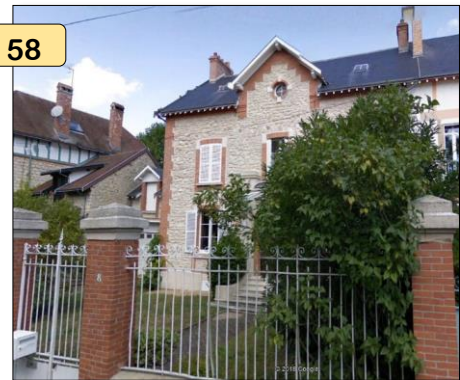
52

rue du Moutier



57

rue du Château



58

rue du Château



60

rue du Château



62

rue de la Hovette

65



rue des Dames de France

66



Rue de la Petite Montagne

b. Eléments descriptifs des constructions identifiées

⇒ **Implantation**

- ✓ Ces constructions s'intègrent dans une trame d'ensemble qui privilégie l'alignement sur rue avec une façade parallèle à la voie.
- ✓ Les constructions plus massives dites « bourgeoises » sont quant à elles implantées en retrait de la voie (rue du Château, rue de la Moufle, rue du Moutier).

⇒ **Composition**

- ✓ Les hauteurs des constructions sont relativement imposantes : rez-de-chaussée et un étage avec ou sans combles aménageables.
- ✓ Le gabarit des ouvertures est variable et dépend du statut de la maison : petites ouvertures pour les maisons simples, ouvertures généreuses pour les habitations « bourgeoises ». Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5 à 1x2.
- ✓ Les combles sont éclairés généralement par des fenêtres de toit.
- ✓ Le volume des toitures est parfois important en hauteur avec petites croupes, pente entre 40° et 45. La tuile plate a longtemps été le matériau de couverture utilisé, remplacé aujourd'hui par la tuile mécanique. L'ardoise est également présente pour les constructions situées rue du Château, rue de la Moufle, rue du Moutier.

⇒ **Détails architecturaux**

- ✓ Les façades sont en pierre de taille.
- ✓ Les façades sont composées d'encadrements, de chaînage, de linteaux et de bandeaux en brique.
- ✓ Des volets battants en bois pleins ou partiellement ajourés occultent les fenêtres.

c. Prescriptions

- La mise en peinture des façades en pierre, les badigeons de peinture ainsi que la peinture des joints sont interdits.
- Les rejointoiements doivent être réalisés au plus près de la teinte de la pierre. Les joints en creux ou saillants sont interdits.
- **Palette de couleurs imposée pour les façades et les menuiseries :**

En cas de ravalement des façades, extension des constructions et reconstruction après sinistre :

- Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante ⁸

A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4

- Les fenêtres seront peintes dans la gamme moyenne suivante ⁹:

G1	H1	I1	J1	K1	L1	M1	N1
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- Les volets seront peints dans la gamme moyenne suivante¹⁰ :

G2	H2	I2	J2	K2	L2	M2
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- Les portes et ferronneries seront peintes dans la gamme moyenne suivante ¹¹ :

G5	H5	I5	K5	L5	M5	N5
G6	H6	I6	K6	L6	M6	N6

^{8 8} Confère annexe n°1

^{9 9} Confère annexe n°2

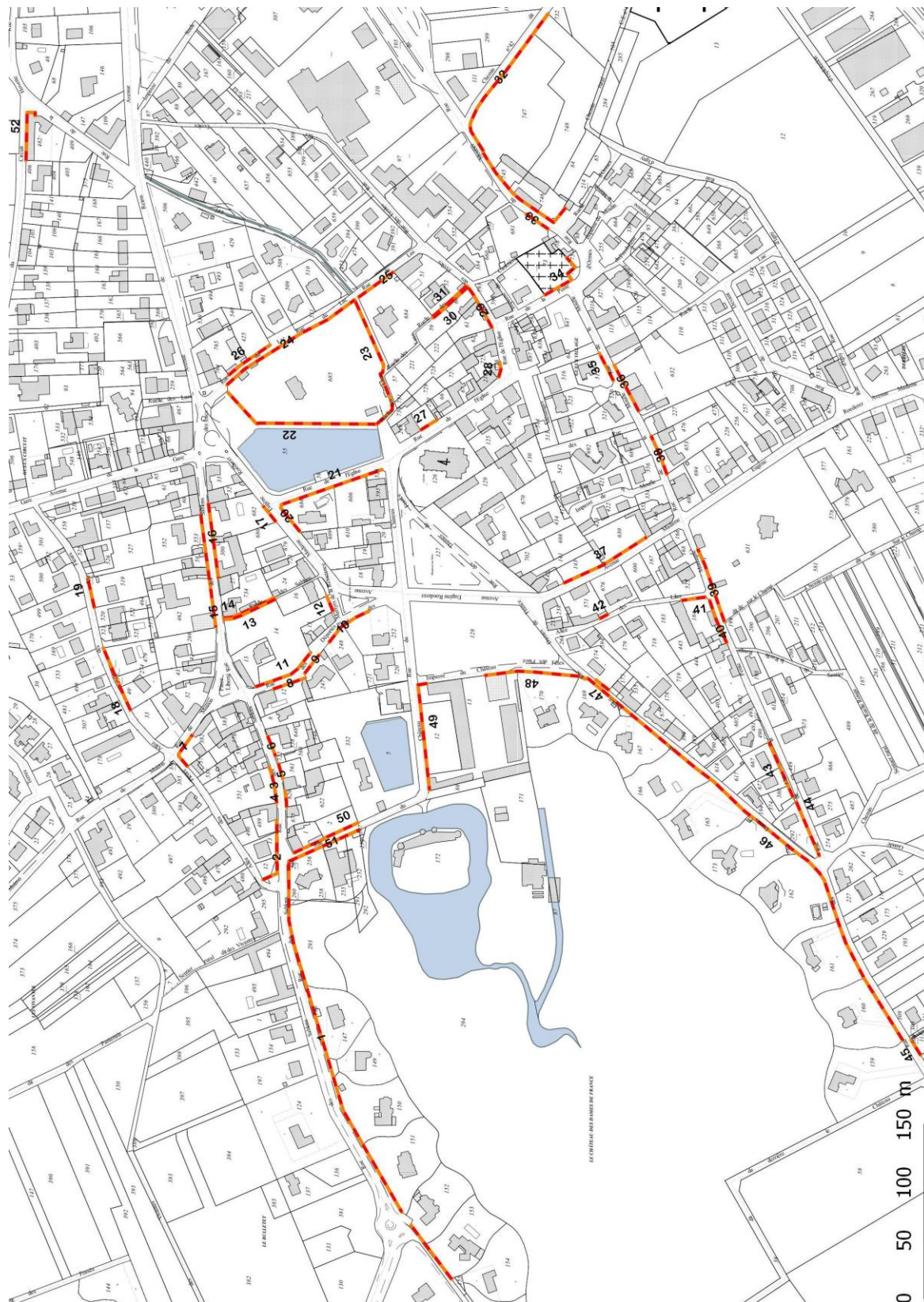
^{10 10} Confère annexe n°2

^{11 11} Confère annexe n°2

2. Dispositions applicables aux murs identifiés

2.1 Localisation, identification et éléments descriptifs

a. Localisation et identification





1

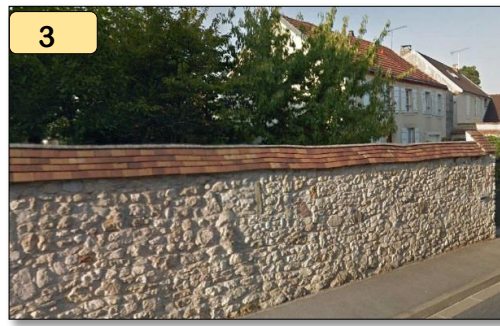


rue des Sablons



2

rue des Sablons



3

rue des Sablons



4

rue des Sablons



5

rue des Sablons



6

rue des Sablons



7

rue de Muizon



rue des Déportés



rue des Déportés



rue des Déportés



rue des Déportés



Place des Martyrs de la Résistance



rue des Sablons



rue des Sablons



Avenue Eugène Roederer



Allée des Fleurs



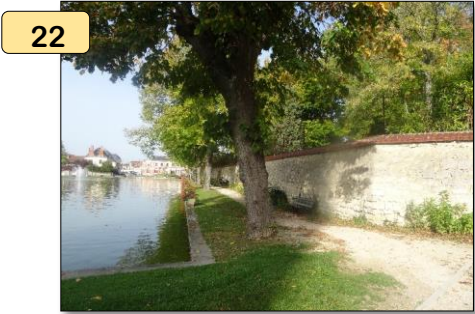
Allée des Fleurs



Avenue Eugène Roederer



rue de l'Eglise



Propriété face au lac



rue du Lac



rue du Lac



rue de l'Eglise



rue de l'Eglise



rue des Ecoles



32

rue du Moutier



33

rue du Moutier



34

rue de la Poste



35

rue de la Moufle



36

rue de la Moufle



37

Avenue Eugène Roederer



38

rue de la Moufle



39

rue de la Petite Montagne



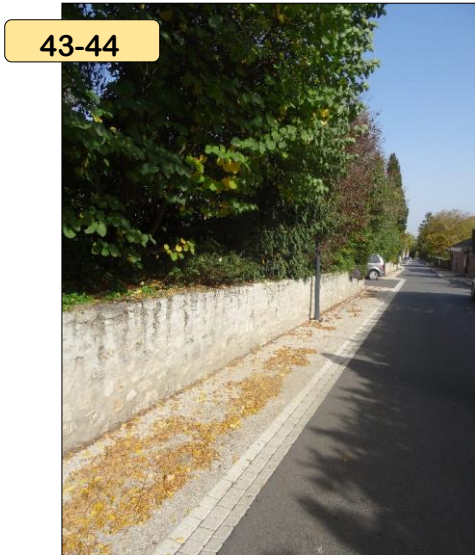
40

rue de la Petite Montagne



41

Allée des Lilas



43-44

rue de la Petite Montagne



45

rue des Dames de France



46

rue des Dames de France



47

rue des Dames de France

48



Place des Fêtes

49



rue du Château

50-51



rue du Château

b. Éléments descriptifs des murs identifiés

- La hauteur des murs varie de 1.20m à 2m.
- Les murs sont en pierre de taille ou en maçonnerie enduite à « pierre vue ».
- La plupart des murs sont coiffés d'un chaperon en tuile.



2.2. Prescriptions

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - maçonnerie enduite à « pierre vue » - brique - grille, etc.).

- Les chaperons et pilastres en tuile seront conservés ou restaurés à l'identique.





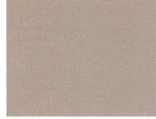


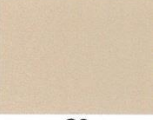
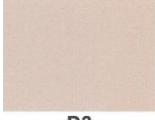



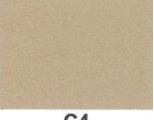
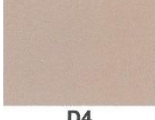
- Les murs de clôtures identifiés ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3,20 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de même hauteur et matériaux que la clôture, grilles de fer forgé, etc.).

- Les démolitions partielles ne seront accordées que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

- Sont interdits :
 - La mise en peinture des murs identifiés
 - Les soubassements en ciment.
 - L'adossement et la surélévation des constructions sur les murs identifiés

Annexe n°1 - Nuancier – Palette des façades¹²








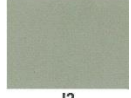



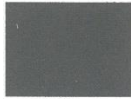








Palette des façades

Pierre neutre	Pierre dorée	Pierre calcaire	Pierre rosé	Brique rouge
Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée
 A2	 B2	 C2	 D2	 F1
 A3	 B3	 C3	 D3	 F2
 A4	 B4	 C4	 D4	



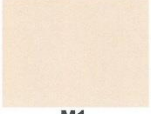
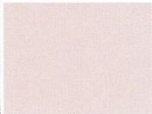

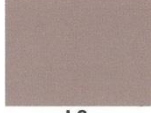



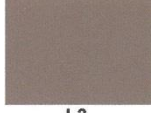
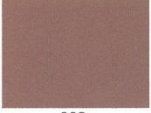

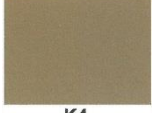
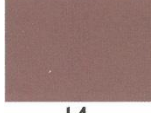



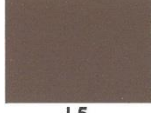


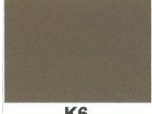
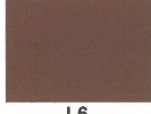
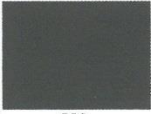

¹² Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

Annexe n°2 - Nuancier – Palette des menuiseries¹³

Palette des menuiseries : fenêtres, volets, portes, ferronneries, garde-corps.

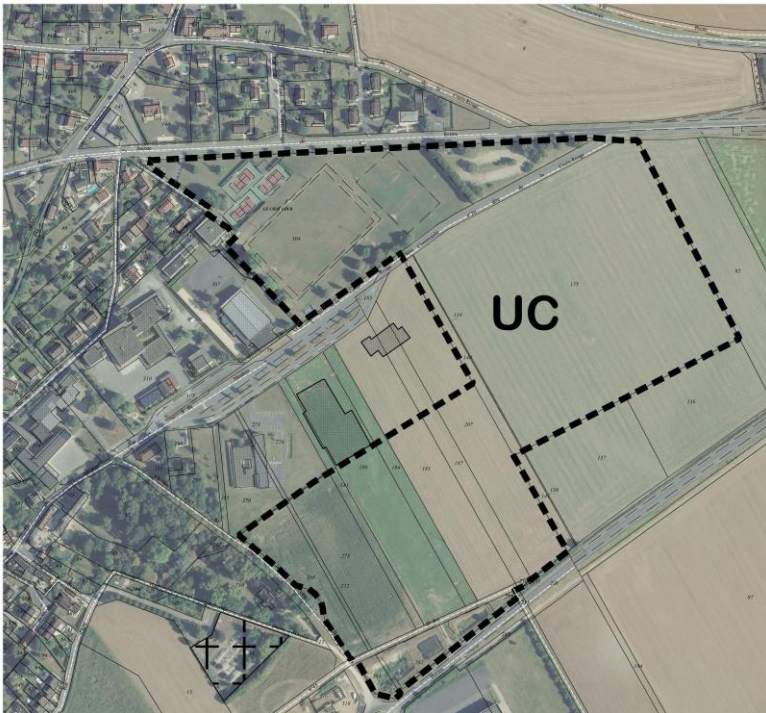
Gris	Gris bleuté	Vert bleuté	Vert doré
Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée
 G1	 H1	 I1	 J1
 G2	 H2	 I2	 J2
 G3	 H3	 I3	
 G4	 H4	 I4	
 G5	 H5	 I5	
 G6	 H6	 I6	

¹³ ¹³ *Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne*

Brun doré	Brun rosé	Brun/brique	Rouge
Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée	Teinte autorisée
 K1	 L1	 M1	 N1
 K2	 L2	 M2	 N2
 K3	 L3	 M3	 N3
 K4	 L4	 M4	 N4
 K5	 L5	 M5	 N5
 K6	 L6	 M6	 N6

II. Orientation d'aménagement de la zone UC

Les OAP des secteurs d'aménagement doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :



- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

1. Les principes d'aménagement définis pour la zone UC

➤ MIXITE FONCTIONNELLE :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation :	<ul style="list-style-type: none"> - Logement ; - Hébergement.
Commerce et activités de service :	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hébergement hôtelier et touristique.

<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).

-
- Un espace tampon paysagé sera à réaliser en limite de zone afin de préserver un cadre végétalisé en entrée de commune et créer un espace de transition entre les constructions nouvelles et la zone agricole.
 - Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique).
 - L'aménagement de la zone devra également prévoir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Si l'infiltration à la parcelle est préconisée pour les zones d'habitat, il pourra également être prévu des espaces de stockage (bassins, noues...) permettant, soit l'infiltration soit la régulation des rejets dans le réseau public existant. Ces espaces devront être traités qualitativement et faire l'objet d'aménagements paysagers afin qu'ils soient parfaitement intégrés au sein de la zone urbaine

➤ **Déplacements**

- L'aménagement de la zone se fera en continuité avec le réseau viaire existant ; plusieurs points de connexions avec le réseau existant seront prévus pour assurer une fluidité de circulation.
- Des cheminements piétons seront prévus et aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

➤ **Stationnement**

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé
 - ***pour le stationnement des véhicules :***
 - pour l'habitat individuel 2 places minimum par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
 - pour les locaux à usage professionnel accueillant du public 3 places minimum.
 - ***Pour le stationnement des vélos :***
 - Pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logements.

-
- 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

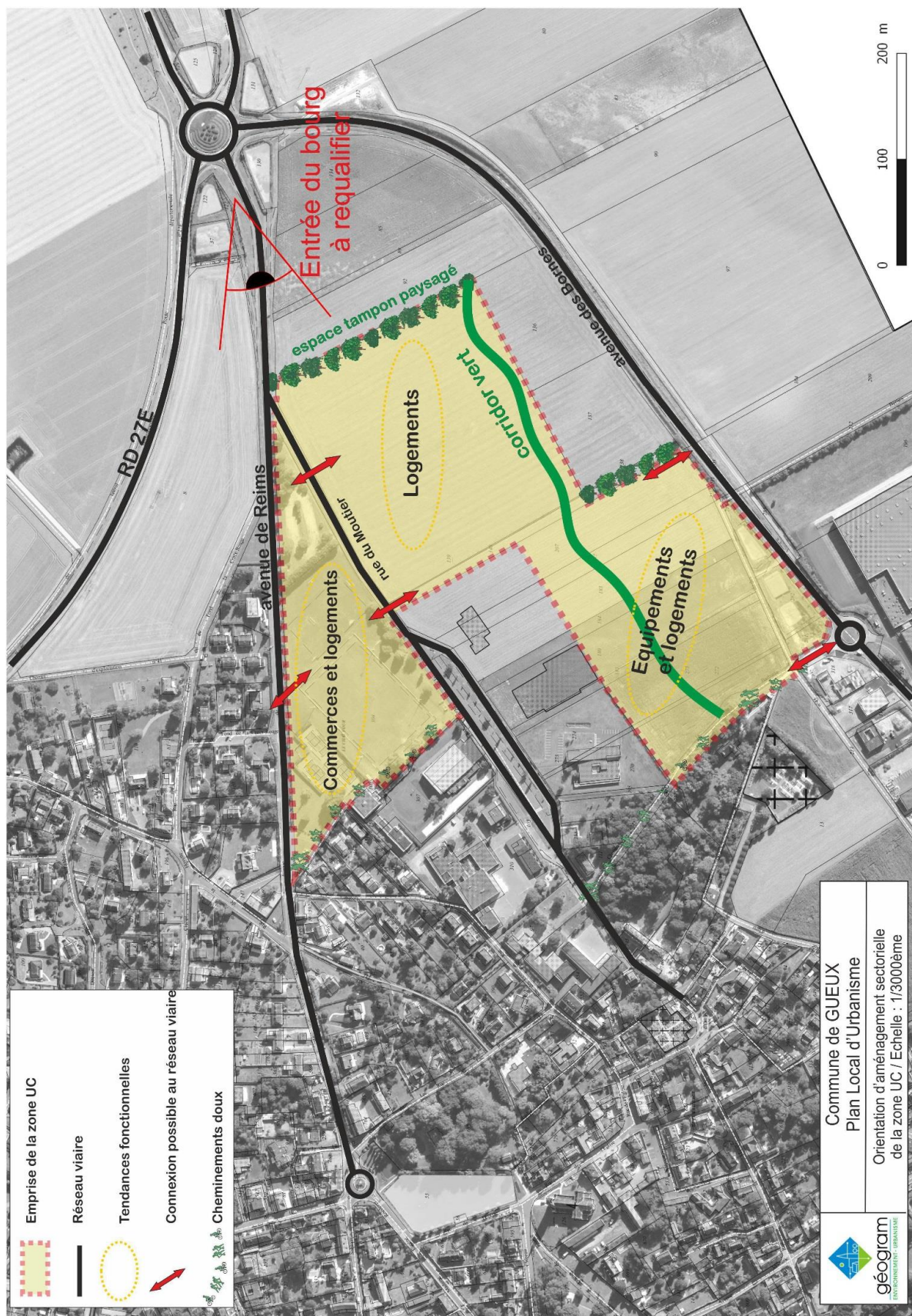
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Les voies 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.

-
- Réseaux de communications électroniques
 - Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
 - Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Schéma d'aménagement



Principe d'aménagement non contractuel