



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUEUX

## Dossier de modification n°1

### 4. Règlement écrit 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

# Sommaire

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 8**

<i>Article 1. Champs d'application territoriale du plan</i>	9
<i>Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations</i>	9
<i>Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU</i>	9
<i>Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques</i>	10
<i>Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	12
<i>Article 6. Patrimoine archéologique</i>	13
<i>Article 7. Règlement littéral du PLU de GUEUX</i>	14
<i>Article 8. Lexique</i>	16
<i>Article 9. Règlement de lotissement maintenu</i>	21
<i>Article 10. Destination et sous-destination des constructions</i>	36

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 37**

CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	38
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS .....	39
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES .....	39
<i>Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</i>	39
<i>Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</i>	39
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE .....	39
<i>Article UA 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle</i>	39
<i>Article UA 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale</i>	39
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	41
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	41
<i>Article UA 5 - Règles maximales d'emprise au sol</i>	41
<i>Article UA 6 - Hauteur des constructions</i>	41
<i>Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	42
<i>Article UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	42
<i>Article UA 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	43
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	43
<i>Article UA 10 - Aspect extérieur des constructions</i>	43
<i>Article UA 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	46
<i>Article UA 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	48
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	59
<i>Article UA 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	59
<i>Article UA 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....</i>	59
<i>Article UA 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques</i>	59
<i>Article UA 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</i>	59

<i>Article UA 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	60
<i>Article UA 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	60
<i>Article UA 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</i>	60
<b>SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT</b> .....	<b>60</b>
<i>Article UA 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	60
<i>Article UA 21 Dérogations</i>	61
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b> .....	<b>62</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> .....	<b>62</b>
<i>Article UA 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées</i>	62
<i>Article UA 23 - Emplacements réservés à destination de voirie</i>	62
<b>SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> .....	<b>63</b>
<i>Article UA 24 - Eau potable et assainissement</i>	63
<i>UA 25 – Eaux pluviales</i>	63
<i>Article UA 26 - Réseaux de communications électroniques.</i>	63
<b>SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES</b> .....	<b>64</b>
 <b>CHAPITRE 2 – ZONE UB</b> .....	 <b>65</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS</b> .....	<b>66</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b> .....	<b>66</b>
<i>Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</i>	66
<i>Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</i>	66
<b>SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE</b> .....	<b>66</b>
<i>Article UB 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle</i>	66
<i>Article UB 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale</i>	67
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>67</b>
<b>SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>67</b>
<i>Article UB 5 - Règles maximales d'emprises au sol</i>	67
<i>Article UB 6 - Hauteur des constructions</i>	67
<i>Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	68
<i>Article UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales</i>	68
<i>Article UB 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	69
<b>SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....</b>	<b>69</b>
<i>Article UB 10 - Aspect extérieur des constructions</i>	69
<i>Article UB 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	73
<i>Article UB 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	74
<b>SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>80</b>
<i>Article UB 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	80
<i>Article UB 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....</i>	<i>80</i>
<i>Article UB 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques</i>	80
<i>Article UB 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</i>	80
<i>Article UB 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	81
<i>Article UB 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	81

<i>Article UB 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</i>	81
<b>SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT .....</b>	<b>81</b>
<i>Article UB 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	81
<i>Article UB 21 Dérogations</i>	82
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>83</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....</b>	<b>83</b>
<i>Article UB 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées</i>	83
<i>Article UB 23 - Emplacements réservés à destination de voirie</i>	83
<b>SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>84</b>
<i>Article UB 24 - Eau potable et assainissement</i>	84
<i>Article UB 25 – Eaux pluviales</i>	84
<i>Article UB 26 - Réseaux de communications électroniques.</i>	84
<b>SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>84</b>
<b>CHAPITRE 3 - ZONE UC .....</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 4 - ZONE UX .....</b>	<b>86</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS .....</b>	<b>87</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES .....</b>	<b>87</b>
<i>Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</i>	87
<i>Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</i>	87
<b>SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE .....</b>	<b>87</b>
<i>Article UX 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle</i>	87
<i>Article UX 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale</i>	87
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>88</b>
<b>SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>88</b>
<i>Article UX 5 - Règles maximales d'emprise au sol</i>	88
<i>Article UX 6 - Hauteur des constructions</i>	88
<i>Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	88
<i>Article UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	88
<i>Article UX 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	89
<i>Article UX 10 - Aspect extérieur des constructions</i>	89
<i>Article UX 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	90
<i>Article UX 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	90
<b>SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>91</b>
<i>Article UX 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	91
<i>Article UX 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....</i>	<i>91</i>
<i>Article UX 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques</i>	91
<i>Article UX 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</i>	91
<i>Article UX 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	91
<i>Article UX 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	92



<i>Article UX 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</i>	92
<b>SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT</b>	<b>92</b>
<i>Article UX 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	92
<i>Article UX 21 Dérogations</i>	92
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>93</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>93</b>
<i>Article UX 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées</i>	93
<i>Article UX 23 - Emplacements réservés à destination de voirie</i>	93
<b>SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>93</b>
<i>Article UX 24 - Eau potable et assainissement</i>	93
<i>Article UX 25 – Eaux pluviales</i>	94
<i>Article UX 26 - Réseaux de communications électroniques.</i>	94
<b>SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>94</b>

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 95**

<b>CHAPITRE UNIQUE - ZONE A</b>	<b>96</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS</b>	<b>97</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b>	<b>97</b>
<i>Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites</i>	97
<i>Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</i>	97
<b>SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE</b>	<b>98</b>
<i>Article A3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle</i>	98
<i>Article A4 - Dispositions relatives à la mixité sociale</i>	98
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>99</b>
<b>SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>99</b>
<i>Article A5 - Règles maximales d'emprise au sol</i>	99
<i>Article A6 - Hauteur des constructions</i>	99
<i>Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	99
<i>Article A8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	99
<i>Article A9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	100
<b>SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..</b>	<b>100</b>
<i>Article A10 - Aspect extérieur des constructions</i>	100
<i>Article A11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	101
<i>Article A12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	101
<b>SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>102</b>
<i>Article A13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	102
<i>Article A14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.</i>	102
<i>Article A15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques</i>	102
<i>Article A16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</i>	102
<i>Article A17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	102
<i>Article A18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	102

<i>Article A19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</i>	103
<b>SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT</b>	<b>103</b>
<i>Article A20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	103
<i>Article A21 Dérogations</i>	103
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>104</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>104</b>
<i>Article A22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées</i>	104
<i>Article A23 - Emplacements réservés à destination de voirie</i>	104
<b>SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>104</b>
<i>Article A24 - Eau potable et assainissement</i>	104
<i>Article A26 - Réseaux de communications électroniques.</i>	105
<b>SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>105</b>

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 106**

<b>CHAPITRE UNIQUE - ZONE N</b>	<b>107</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS</b>	<b>108</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b>	<b>108</b>
<i>Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites</i>	108
<i>Article N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</i>	108
<b>SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE</b>	<b>109</b>
<i>Article N3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle</i>	109
<i>Article N4 - Dispositions relatives à la mixité sociale</i>	109
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>109</b>
<b>SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>109</b>
<i>Article N5 - Règles maximales d'emprise au sol</i>	109
<i>Article N6 - Hauteur des constructions</i>	109
<i>Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	110
<i>Article N8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	110
<i>Article N9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	110
<b>SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..</b>	<b>110</b>
<i>Article N10 - Aspect extérieur des constructions</i>	110
<i>Article N11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	113
<i>Article N12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	114
<b>SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>114</b>
<i>Article N13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	114
<i>Article N14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.</i>	114
<i>Article N15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques</i>	115
<i>Article N16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</i>	115
<i>Article N17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	115
<i>Article N18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i>	115

<i>Article N19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</i>	116
<b>SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT</b>	<b>116</b>
<i>Article N20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	116
<i>Article N21 Dérogations</i>	116
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>	<b>117</b>
<b>SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>117</b>
<i>Article N22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées</i>	117
<i>Article N23 - Emplacements réservés à destination de voirie</i>	117
<b>SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>117</b>
<i>Article N24 - Eau potable et assainissement</i>	117
<i>Article N25 – Eaux pluviales</i>	118
<i>Article N26 - Réseaux de communications électroniques.</i>	118
<b>SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES</b>	<b>118</b>

## **ANNEXE 119**

---

ANNEXE N°1 - LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES.....	120
ANNEXE N°2 - NUANCIER.....	122

---

**Titre I :  
Dispositions Générales**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1. Champs d'application territoriale du plan**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GUEUX.

### **Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations**

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### **Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

### **Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques**

Conformément à l'Article du R151-17 du Code de l'urbanisme «Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones».

#### ⇒ **Divisions pour le territoire de GUEUX**

- **Les zones urbaines**

On distingue sur le territoire de Gueux :

- Zones UA, UB à dominante d'habitat
- Zone UC habitat – équipements
- Zone UX à dominante d'activités.

- **Les zones à urbaniser.**

Sans objet pour GUEUX.

- **Les zones agricoles**

A : Zone agricole

- **Les zones naturelles et forestières.**

N – zone naturelle

#### ⇒ **Les mentions graphiques**

Les plans de zonage comportent également des représentations graphiques :

- **Les prescriptions :**

- ✓ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

Liste des emplacements réservés			
1	3000 m2	Equipement et construction d'intérêt général	Commune de Gueux
2	930 m2	Voie de desserte - 8m d'emprise	Commune de Gueux

## ***Titre I – Dispositions générales***

---

3	6 555 m2	Maintien d'une zone d'infiltration des eaux	EPCI compétent
4	2470 m2	Bassin d'infiltration	EPCI compétent
5	4080 m2	Bassin d'infiltration	EPCI compétent

- ✓ Les espaces boisés classés : à conserver ou à créer, classés et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

- **Les éléments du patrimoine protégés en application de l'Article L151-19 du**

**code de l'urbanisme :**

- ✓ Les constructions
- ✓ Les Murs

- **Les éléments du paysage protégés en application de l'Article L151-23 du code**

**de l'urbanisme :**

- ✓ Les Parcs arborés
- ✓ Les mares et les plans d'eau : le Lac, l'étang du golf, rue du Château, lieu-dit le Pré Clos et lieu-dit la sente dite des Vivantes.
- ✓ Les Espaces verts communaux
- ✓ Les chemins et sentes protégés.

- **Informations**

- ✓ Le tracé de la ligne LGV

### ***Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

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.

Deux types d'OAP ont été réalisés :

- ✓ Une Orientation d'Aménagement pour la zone UC
- ✓ Une orientation Patrimoniale listant les prescriptions définies pour le patrimoine bâti et les murs protégés (zones UA, UAp, UB et UBp) en application de l'article R151-7 du code de l'urbanisme. Ces éléments du patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.



### ***Article 6. Patrimoine archéologique***

La protection du patrimoine archéologique est assurée par :

- ✓ Le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV,
- ✓ Le Code de l'urbanisme, articles L425-11, R-425-31, R111-4 et R160-14,
- ✓ Le Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1,
- ✓ La Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- ✓ La Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son chapitre II.

## **Article 7. Règlement littéral du PLU de GUEUX**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

- ✓ Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ✓ Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

#### **SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

- ✓ Article 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle
- ✓ Article 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

### **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ✓ Article 5 - Règles maximales d'emprises au sol
- ✓ Article 6 - Hauteur des constructions
- ✓ Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ✓ Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ✓ Article 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

- ✓ Article 10 - Aspect extérieur des constructions
- ✓ Article 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- ✓ Article 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

#### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- ✓ Article 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
- ✓ Article 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.
- ✓ Article 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- ✓ Article 16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques
- ✓ Article 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme
- ✓ Article 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- ✓ Article 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

#### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

- ✓ Article 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement
- ✓ Article 21 Dérogations

# ***Titre I – Dispositions générales***

---

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- ✓ Article 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées
- ✓ Article 23 - Emplacements réservés à destination de voirie

### **SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- ✓ Article 24 - Eau potable et assainissement
- ✓ Article 25 – Eaux pluviales
- ✓ Article 26 - Réseaux de communications électroniques.

### **SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES**

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

**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.

### ⇒ **Exhaussement du sol**

Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

### ⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### ⇒ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### ⇒ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### ⇒ **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### ⇒ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### ▮ 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.

### ⇒ **Mur de soutènement**

Mur servant à soutenir le terrain naturel en cas de dénivelé entre deux parcelles ou à corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain.

### ⇒ **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP)**

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

### ⇒ **Matériau précaire**

Matériau qui n'offre aucune garantie de durée, de stabilité ou de sécurité.

### ⇒ **Matériau préfabriqué**

Matériau fabriqué à l'avance pour être assemblé sur un lieu choisi.

### ⇒ **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### ⇒ **Voies ou emprises publiques**

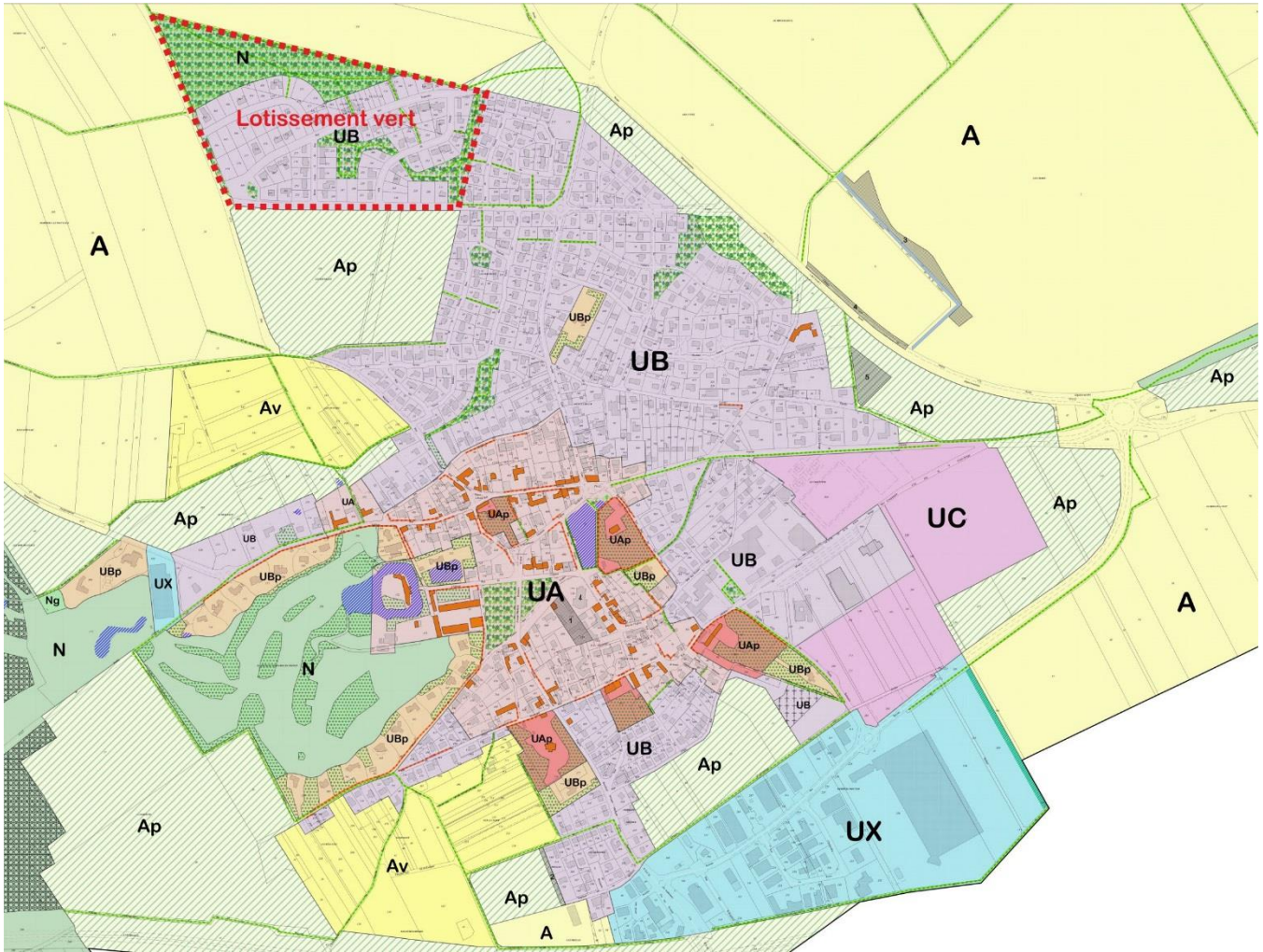
La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



**Article 9. Règlement de lotissement maintenu**

Le règlement du lotissement vert est maintenu.





*Le Maire*  
*Jean-Pierre Bonneau*

**COMMUNE DE GUEUX**  
 4 rue de l'Eglise  
 51390 Gueux  
 Tél. 03 26 03 60 26  
 Fax : 03 26 03 58 85

**COMMUNE DE GUEUX** *Annexe IV*  
*PA051282250001 1702*

---

**Lotissement vert** *Un plan à noter à la date du 27 mars 2015*

**Permis d'aménager**  
 PA10 Règlement du lotissement vert

Indice	Modifications	Date	Etabli	Vérifié	Approuvé
A	Etablissement de document	01/01/2012	MM	XF	PL
B	Modification du document	01/03/2012	MM	XF	PL
C	Modification du document	03/03/2013	MM	XF	PL
D	Modification du document	24/04/2014	MV	DD	PL
E	Modification du document	10/11/2014	JPR	HC	JPR
F	Modification du document	26/01/2015	MV	DD	HC
G	Modification du document	25/02/2015	MV	HC	JPR

4 rue Jean Baptiste Clément  
 93310 Le Pré Saint Gervais  
 ☎ : 01 48 95 48 25  
 ☎ : 01 48 95 47 04  
 Email : aeiagence@orange.fr

SNC Lavalin Europe SAS  
 5 rue de Talleyrand CS 90035  
 Reims Cedex France /51724  
 ☎ : 03 26 77 60 00  
 ☎ : 03 26 77 61 70



## SOMMAIRE

CHAPITRE I – OPPOSABILITES DU PRESENT REGLEMENT .....	3
CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES .....	4
<b>Article II-1 Précision des documents graphiques</b> .....	4
CHAPITRE III - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	5
Préambule .....	5
<b>Article III-1 Taille et formes des parcelles</b> .....	5
<b>Article III-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> .....	5
<b>Article III-3 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	5
<b>Article III-4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> .....	5
<b>Article III-5 Hauteur des constructions</b> .....	6
<b>Article III-6 Emprise au sol des constructions</b> .....	6
<b>Article III-7 Entrées principales et accès garage</b> .....	7
<b>Article III-8 Aspects extérieurs</b> .....	8
<b>Article III-9 Aspect architectural des constructions</b> .....	8
<b>III 9.1 Revêtements des façades</b> .....	8
<b>III 9.2 Menuiseries extérieures</b> .....	8
<b>III 9.3 Toitures (constructions et annexes)</b> .....	8
<b>III 9.4 Percements, ouvertures et éléments architecturaux</b> .....	8
<b>Article III-10 Clôtures et limites</b> .....	9
<b>III 10.1 Clôtures en limite du domaine public donnant sur trottoir ou rue</b> .....	9
<b>III 10.2 Clôtures en limite séparative ou en limite du domaine public (hors trottoir et rue)</b> .....	11
<b>III 10.3 Les portails et portillons</b> .....	11
<b>Article III-11 Plantations</b> .....	12
<b>III 11.1 Traitement végétal de toutes les limites séparatives</b> .....	12
<b>III 11.2 Plantations sur la parcelle</b> .....	12
<b>Article III-12 Dispositions particulières</b> .....	12



Travaux de conception et réalisation d'un lotissement « vert » à Gueux  
REGLEMENT DU LOTISSEMENT ET PRECONISATIONS

## CHAPITRE I – OPPOSABILITES DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains du lotissement Vert de Gueux.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

Toute construction ayant une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Celle-ci ne peut être accordée que pour les constructions conformes aux prescriptions du présent règlement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement Vert sont celles de la zone 1AU du PLU en vigueur de la commune de GUEUX, complétées par les dispositions particulières contenues dans le présent règlement.

Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives **sont obligatoires** et énoncées sous le libellé *Prescriptions particulières* et écrites en *italique bleu* pour une meilleure distinction.



## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article II-1 Précision des documents graphiques**

Le tracé des voiries figurant au document graphique est susceptible de subir de très légères modifications pour tenir compte des contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

Le plan définitif sera le récolement transmis par l'entreprise de VRD/Terrassement.



## CHAPITRE III - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Préambule

Le présent cahier de prescriptions est un règlement qui vise à garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère du futur lotissement afin de créer un ensemble cohérent et réfléchi, et de donner aux futurs habitants un cadre de vie agréable et harmonieux.

### Article III-1 Taille et formes des parcelles

Les superficies des parcelles varient de 700 à 1 200 m<sup>2</sup> environ, de forme rectangulaire ou trapézoïdale, et des largeurs variables comprises entre 12 et 32 m.

### Prescriptions particulières :

*Les terrains figurant au plan de composition ne peuvent pas être subdivisés.*

### Article III-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions les unes par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme au PLU en vigueur.

### Article III-3 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

### Prescriptions particulières :

*Les constructions doivent être implantées :*

- 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 3,50 m,
- 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 3,50 mètres.

### Article III-4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra être conforme au PLU en vigueur.





## Travaux de conception et réalisation d'un lotissement « vert » à Gueux REGLEMENT DU LOTISSEMENT ET PRECONISATIONS

### Prescriptions particulières

*Chaque parcelle ne peut recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation hormis les parcelles qui seraient éventuellement acquises par des bailleurs sociaux.*

### Article III-5 Hauteur des constructions

#### Prescriptions particulières :

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :*

- 10 m au faitage, pour les pavillons avec un toit à pente de 35° à 45°,
- 8 m à l'acrotère du bâtiment, pour les toits à pente de 0 à 12°.

*Le niveau du sol à prendre en considération, pour contrôler la hauteur de la construction, est le niveau du terrain naturel avant travaux.*

*Sont exclus les ouvrages techniques et les cheminées.*

*Les dépendances non destinées à l'habitation telles que les remises, abris de jardin indépendants ne pourront excéder une hauteur de 2,75m au faitage pour les bâtiments avec un toit à pente de 35° à 45° et à l'acrotère pour les bâtiments avec un toit à pente de 0 à 12°.*

### Article III-6 Emprise au sol des constructions

#### Prescriptions particulières :

*Voir annexe I au PA 10*

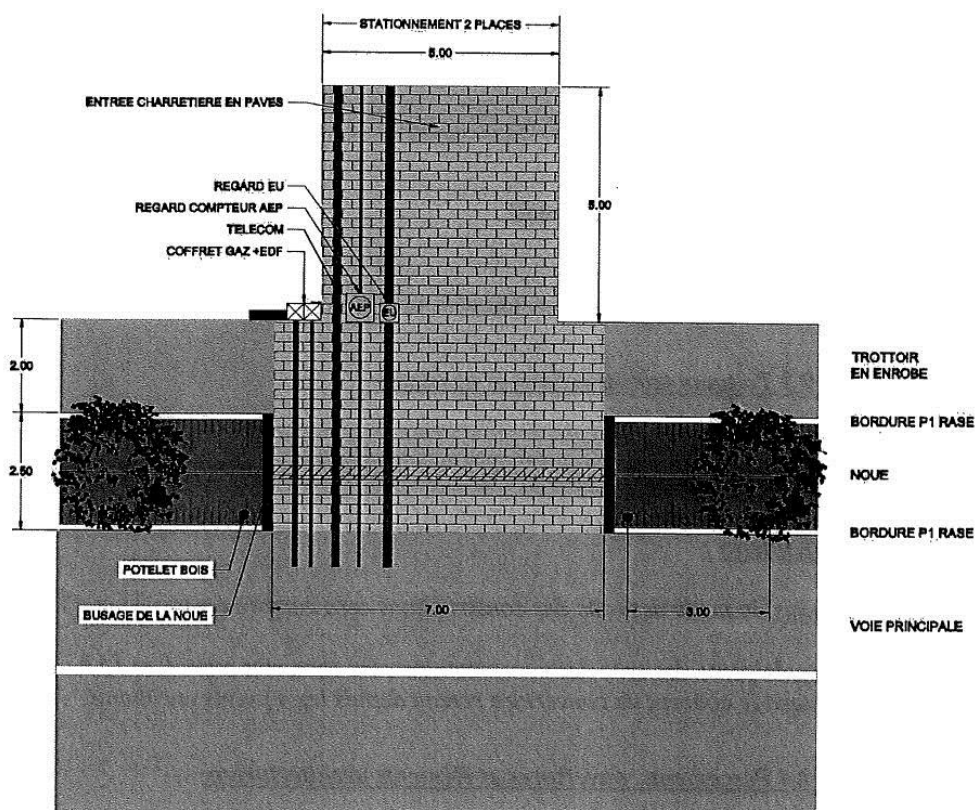


## Article III-7 Entrées principales et accès garage

### Prescriptions particulières :

- Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'élément de clôture (pilier ou mur), et d'une couleur neutre assortie à la clôture et à la façade.
- La localisation des accès aux lots correspondant au portail ne peut être déplacée et est précisée dans le plan graphique. Seul le portillon peut être déplacé en dehors de l'accès réalisé par la commune.
- L'aménagement des entrées aux lots et les 2 places de stationnement privées sont réalisées par la commune et sont réglementées comme suit : entrée charretière de 5 m (de long) x 5 m (de large).
- Le muret de 1 m de long prévu pour l'intégration du coffret EDF, d'un côté ou de l'autre de l'entrée principale, est réalisé par la commune.

Schéma des entrées charretières (SNC Lavalin) :







## Article III-8 Aspects extérieurs

L'architecture, la forme, les matériaux, l'utilisation d'énergies renouvelables sur les nouvelles constructions, devront être conformes au règlement du PLU en vigueur.

### Prescriptions particulières :

*Pour les parcelles éventuellement acquises par des bailleurs sociaux :*

- Les constructions réalisées seront obligatoirement des maisons individuelles ou mitoyennes, par groupe de 2.

## Article III-9 Aspect architectural des constructions

### III 9.1 Revêtements des façades

Les revêtements des façades devront être conformes au PLU en vigueur.

### III 9.2 Menuiseries extérieures

#### Prescriptions particulières :

*Les caissons de volets roulants apparents en façades sont interdits.*

### III 9.3 Toitures (constructions et annexes)

L'aspect des toitures devra être conforme au PLU en vigueur.

#### Prescriptions particulières :

*- Pour les toits pentus, la pente des toits des constructions sera comprise entre 35 et 45°.*

*- Pour les toits plats, la pente des toits des constructions sera comprise entre 0 et 12°.  
Un acrotère masquera le concept de couverture retenu depuis les 4 points cardinaux.*

### III 9.4 Percements, ouvertures et éléments architecturaux

#### Prescriptions particulières :

*Sont interdits :*

- les linteaux artificiellement cintrés,
- les ferronneries fantaisistes ou les garde-corps à balustres ou à claustras,



## Article III-10 Clôtures et limites

### III 10.1 Clôtures en limite du domaine public donnant sur trottoir ou rue

Les clôtures et limites devront être conformes au règlement du PLU en vigueur.

#### Prescriptions particulières :

- Les clôtures et limites seront réalisées selon les 4 cas décrits ci-après :

*\*Cas 1 :* Un espace non clôturé, sans haie, au contact de la rue,

*\*Cas 2 :* Une haie vive dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00m, et composée d'au moins 5 espèces différentes.

*\*Cas 3 :* Un panneau grillage rigide de hauteur maximale de 2,00 m doublé d'une haie vive qui ne devra pas excéder 2 mètres,

*\*Cas 4 :* Un muret de hauteur maximale de 0,80m dans le prolongement de celui construit par la commune, surmonté ou non :

- soit de panneaux en grillage rigide,
- soit de barreaudages

La hauteur totale ne pourra excéder 2,00m (muret + grille).

Le muret sera recouvert :

- soit avec un enduit, de même teinte que le pavillon,
- soit avec un parement en pierre identique à celui du muret construit par la commune.

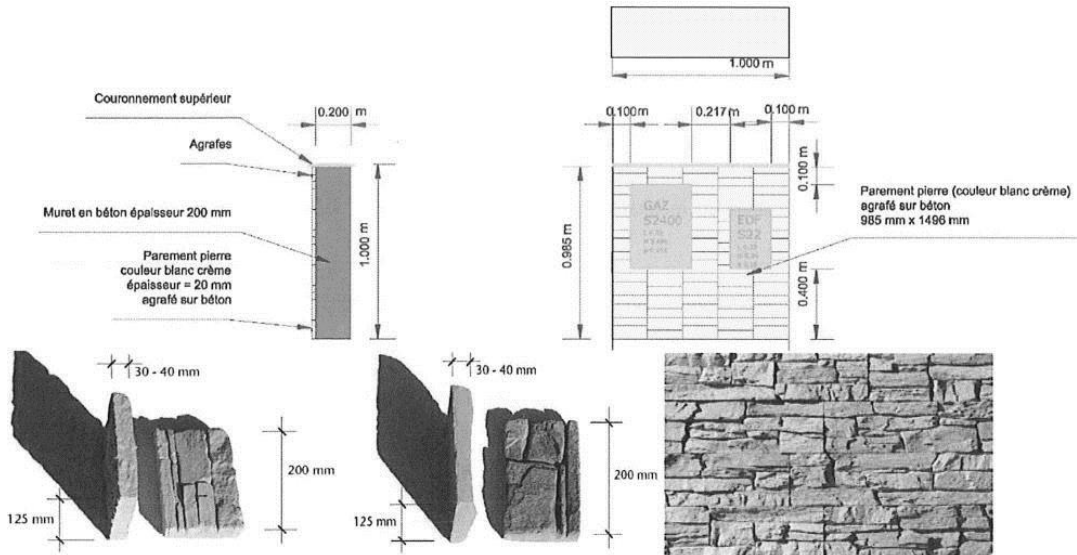
Ce muret sera doublé éventuellement d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont interdits :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, fer forgé, bois, plastique, etc...
- les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi,
- les clôtures en grillage torsadé, les balustrades et les claustras,
- l'occultation des clôtures, sauf par des haies vives et/ou par des lames occultantes.



**Illustration du mur réalisé par la commune pour encastrer les coffrets  
EDF et GRDF :**





### III 10.2 Clôtures en limite séparative ou en limite du domaine public (hors trottoir et rue)

#### Prescriptions particulières :

*\*Cas 1 :* Une haie vive dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 m, et composée de 5 espèces différentes.

*\*Cas 2 :* Un panneau grillage rigide de hauteur maximale de 2,00m doublé d'une haie vive qui ne devra pas excéder 2,00 m,

Sont interdits :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, fer forgé, bois, plastique, etc...,
- les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi ;
- les clôtures en plastique, en grillage torsadé, les balustrades et les claustras bois ;
- l'occultation des clôtures, sauf par des haies vives et/ou par des lames occultantes.

### III 10.3 Les portails et portillons

#### Prescriptions particulières :

Les piliers et portails n'excéderont pas 2 m.

Ils devront être de même facture que le muret déjà construit par la commune ou maçonnés avec un enduit de la même teinte que celle de la façade et recevoir un chapeau ou couronnement.



## **Article III-11 Plantations**

### **III 11.1 Traitement végétal de toutes les limites séparatives**

Il devra être conforme au PLU en vigueur.

#### **Prescriptions particulières :**

*Les plantes exotiques envahissantes ou espèces invasives sont interdites.  
La liste est communiquée par la D.R.E.A.L Champagne Ardenne.*

### **III 11.2 Plantations sur la parcelle**

Elles devront être conformes au PLU en vigueur.

#### **Prescriptions particulières :**

*Les plantes exotiques envahissantes ou espèces invasives sont interdites. La liste est communiquée par la D.R.E.A.L Champagne Ardenne.*

## **Article III-12 Dispositions particulières**

L'implantation de citernes, silos, piscines, antennes paraboliques, devra être conforme au règlement du PLU en vigueur.

#### **Prescriptions particulières :**

- Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol,
- Les canalisations (autres que les descentes d'eau pluviale), et les câbles apparents sont interdits en façade.

# Titre I – Dispositions générales

Commune  
de GUEUX

Lotissement Vert  
Emprise au sol  
et surface de plancher constructible maximale

Annexe 1 au PA 10

Tranches	N°lot	Réf cad	Surface parcelle en m²	Emprise au sol maximale autorisée (30%) (en m²)	Surface de plancher constructible maximale (en m²)
TRANCHE FERME 1	1	ZK237	1002	301	1 202
	2	ZK238	1002	301	1 202
	3	ZK239	1004	301	1 205
	4	ZK240	869	261	1 043
	5	ZK241	750	225	900
	6	ZK242	719	216	863
	7	ZK243	728	218	874
	8	ZK244	804	241	965
	9	ZK245	748	224	898
	10	ZK246	742	223	890
	11	ZK247	940	282	1 128
	12	ZK248-308	746	224	895
	13	ZK306	719	216	863
	14	ZK305	1089	327	1 307
	15	ZK342	62	19	74
	16	ZK304	1154	346	1 385
	17	ZK 259-303	795	239	954
	18	ZK258-302	1104	331	1 325
	19	ZK 256-298	735	221	882
	20	ZK 255	987	296	1 184
	21	ZK340	734	220	881
	22	ZK341	852	256	1 022
	23	ZK 253	829	249	995
24	ZK 252	722	217	866	
25	ZK 251	740	222	888	
<b>Total TF 1</b>			<b>20576</b>	<b>6 173</b>	<b>24 691</b>
TRANCHE CONDITIONNELLE 1	24	ZK 266	861	258	1 033
	25	ZK 267	860	258	1 032
	26	ZK 268	762	229	914
	27	ZK 269	797	239	956
	28	ZK 270	725	218	870
	29	ZK 271	721	216	865
	30	ZK 272	724	217	869
	31	ZK 264	795	239	954
	32	ZK 263	754	226	905
	33	ZK 262 - 295	768	230	922
	34	ZK 261 - 296	811	243	973
	35	ZK 260 - 297	976	293	1 171
	36	ZK 300	773	232	928
	37	ZK 301	844	253	1 013
	38	ZK 348	721	216	865
	39	ZK347	740	222	888
	40	ZK346	860	258	1 032
	41	ZK 324-325	810	243	972
	42	ZK 322-323	803	241	964
	43	ZK 320-321	803	241	964
	44	ZK 318-319-330	803	241	964
	45	ZK 280-286-315-316-332-333	812	244	974
	46	ZK314-334	815	245	978
	47	ZK 313-335-339	778	233	934
48	ZK 336-338	755	227	906	
49	ZK277	704	211	845	
50	ZK 276	730	219	876	
51	ZK 275	717	215	860	
52	ZK 274	774	232	929	
53	ZK 273	734	220	881	
<b>Total TC1</b>			<b>23530</b>	<b>7 059</b>	<b>28 236</b>

Commune  
de GUEUX

Lotissement Vert  
Emprise au sol  
et surface de plancher constructible maximale

Annexe 1 au PA 10

Tranches	N°lot	Réf cad	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximale autorisée (30%) (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher constructible maximale (en m <sup>2</sup> )
TRANCHE CONDITIONNELLE 2	52		984	295	1 181
	53		869	261	1 043
	54		798	239	958
	55		915	275	1 098
	56		1095	329	1 314
	57		1178	353	1 414
	58		1021	306	1 225
	59		928	278	1 114
	60		831	249	997
	61		777	233	932
	62		792	238	950
	63		773	232	928
	64		909	273	1 091
	65		749	225	899
	66		817	245	980
	67		902	271	1 082
	68		938	281	1 126
	69		976	293	1 171
	70		986	296	1 183
	71		983	295	1 180
	72		1006	302	1 207
	73		1106	332	1 327
	74		1218	365	1 462
	75		1065	320	1 278
	76		960	288	1 152
	77		950	285	1 140
	78		945	284	1 134
	79		976	293	1 171
	80		919	276	1 103
	81		995	299	1 194
<b>Total TC2</b>			<b>28361</b>	<b>8 508</b>	<b>34 033</b>
<b>Total général</b>			<b>72467</b>	<b>21740</b>	<b>86960</b>

### **Article 10. Destination et sous-destination des constructions**

#### **1) Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

#### **2) Habitation :**

- Logement
- Hébergement

#### **3) Commerce et activités de service :**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

#### **4) Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### **5) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18*

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

On distingue sur le territoire communal de Gueux :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAp
- ⇒ La zone UB qui comprend le secteur UBp
- ⇒ La zone UC
- ⇒ La zone UX

## **Chapitre 1 - Zone UA**

⇒ **Définition de la zone**

Zone urbaine regroupant le centre ancien de Gueux. Elle comprend le secteur UAp, regroupant de grandes propriétés arborées (période reconstruction).

⇒ **Information**

- Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement patrimoniale (confère document n°3 du PLU).
- Cette zone est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

⇒ **Rappels :**

- ✓ Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone (article R 421-17 du code de l'urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ Les affouillements et les exhaussements du sol sont soumis à déclaration.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (Article R 421-23 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme (Article R 421-28 du code de l'urbanisme).

**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

- 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.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

**Article UA 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.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

***SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*****Article UA 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 :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices★ qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de

---

\* Voir lexique

la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant soit :
  - un aspect extérieur industriel (de type bardage, tôle etc...).
  - un caractère précaire\*

⇒ **Toitures et couvertures**

- Sont interdits les matériaux ayant les aspects de :
  - o bardeaux bitumineux,
  - o shingles en bois,
  - o ondulés en fibre-ciment, ou en métal,
  - o chaume.

⇒ **Revêtement des constructions**

- Les couleurs des enduits seront choisis dans le nuancier palette des façades annexé au présent règlement.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et les dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
  - o La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes,
  - o L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
  - o Les motifs formant un relief, les faux joints et les imitations de revêtement en pierre
- 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.

---

\* Voir lexique

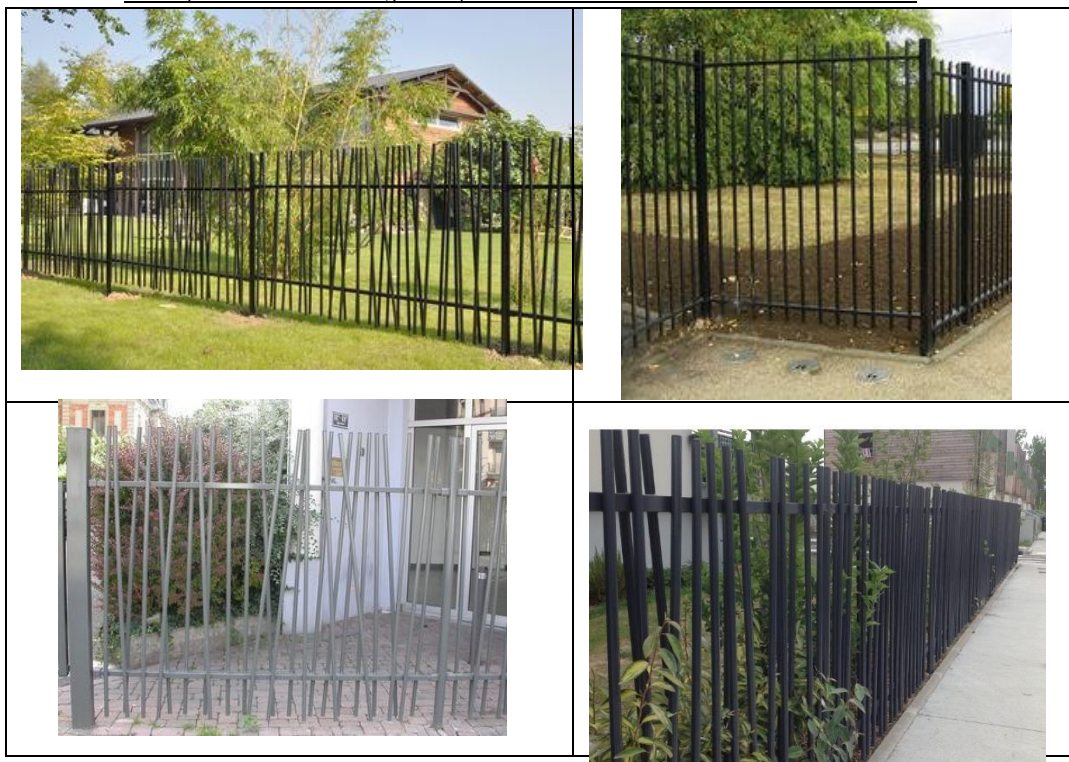


⇒ **Dispositions applicables aux clôtures\***

- Sur voies publiques, les clôtures seront constituées :
  - soit d'un muret maçonné<sup>1</sup> 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 ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l’hiver et les apports de chaleur l’été pour réduire la consommation d’énergie ;
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l’énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU, les dispositifs d’isolation thermique extérieure sont autorisés à l’intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 7 et 8 à la condition qu’ils n’excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
  - Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU implantées à l’alignement d’une emprise publique, les dispositifs d’isolation thermique extérieure sont autorisés sur le domaine public dans le cadre d’une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu’ils n’excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
  - Toutefois, pour les constructions identifiées au titre de l’Article L151-19 du code de l’urbanisme, l’isolation par l’extérieur n’est pas autorisée.



**Article UA 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme**

**12.1. Dispositions applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU**



**⇒ 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 :
  - o Les parements en brique des ouvertures
  - o Les arêtes en brique des pignons
  - o Les cheminées en brique
  - o Les briques devront être massives. Sont interdites la brique 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.





- 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 :

- o Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante<sup>2</sup>

A2	B2	C2	D2	F1
A3	B3	C3	D3	F2
			D4	

- o Les volets seront de teinte blanc cassé ou bien d'un ton plus clair que celui de la teinte retenue pour la/les portes.
- o Les soubassements pourront être réalisés d'une couleur plus sombre<sup>3</sup>:

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

- o Les portes seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>3</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>4</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne



■ Constructions – façade dominante enduit



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

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

- o Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante<sup>5</sup>

A2	B2	C2	D2	F1
A3	B3	C3	D3	F2
			D4	

- o Les volets seront peints dans la gamme moyenne suivante<sup>6</sup>:

M1	N1
----	----

- o Les soubassements pourront être réalisés d'une couleur plus sombre <sup>7</sup>:

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

- o Les portes seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>8</sup> :

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

<sup>5</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

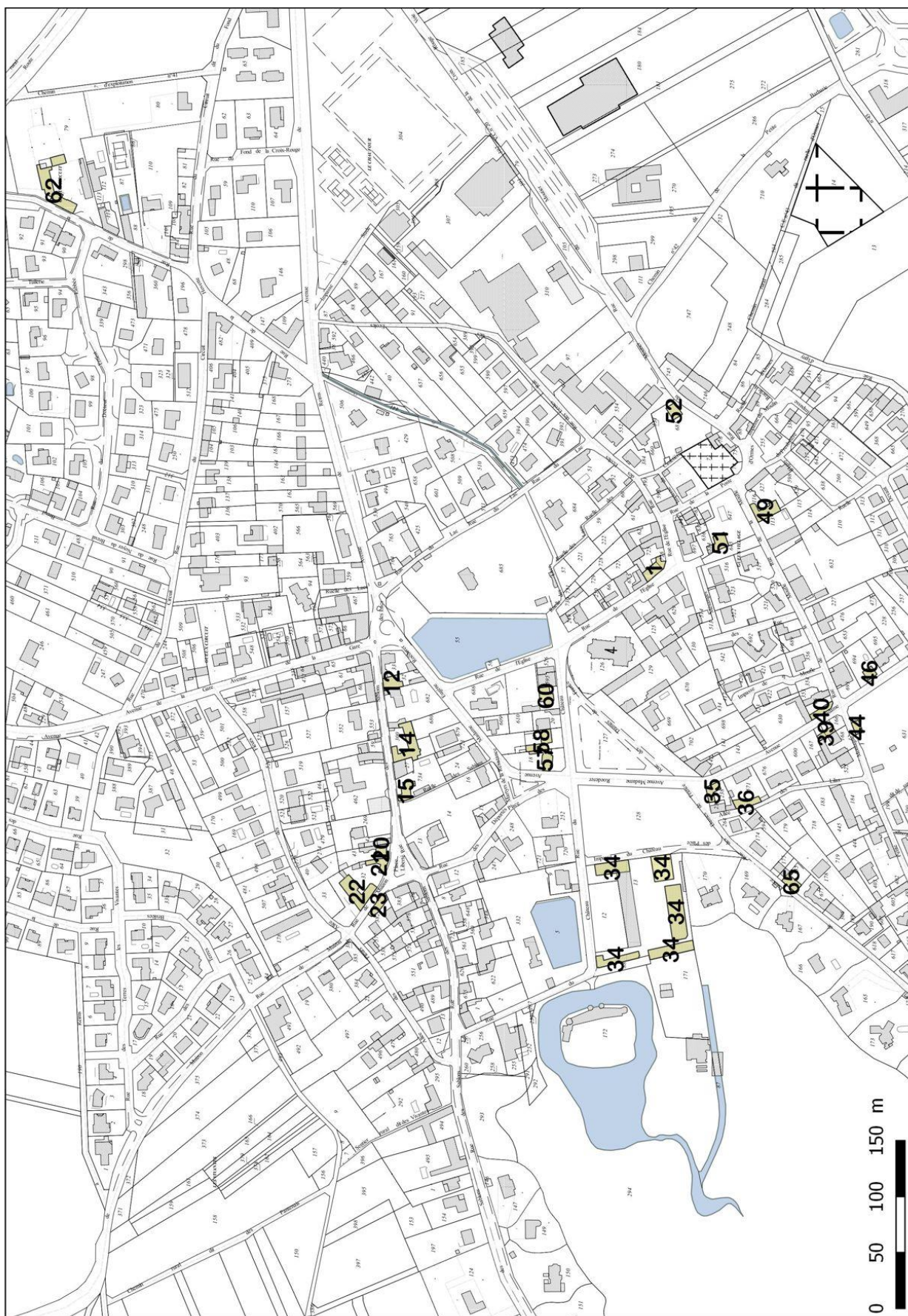
<sup>6</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>7</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>8</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne



■ **Constructions – façade dominante pierre**



- 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 :

- o Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante<sup>9</sup>

<b>A3</b>	<b>B3</b>	<b>C3</b>	<b>D3</b>
<b>A4</b>	<b>B4</b>	<b>C4</b>	<b>D4</b>

- o Les fenêtres seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>10</sup> :

<b>G1</b>	<b>H1</b>	<b>I1</b>	<b>J1</b>	<b>K1</b>	<b>L1</b>	<b>M1</b>	<b>N1</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- o Les volets seront peints dans la gamme moyenne suivante<sup>11</sup>

<b>G2</b>	<b>H2</b>	<b>I2</b>	<b>J2</b>	<b>K2</b>	<b>L2</b>	<b>M2</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- o Les portes et ferronneries seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>12</sup>:

<b>G5</b>	<b>H5</b>	<b>I5</b>	<b>K5</b>	<b>L5</b>	<b>M5</b>	<b>N5</b>
<b>G6</b>	<b>H6</b>	<b>I6</b>	<b>K6</b>	<b>L6</b>	<b>M6</b>	<b>N6</b>

<sup>9</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

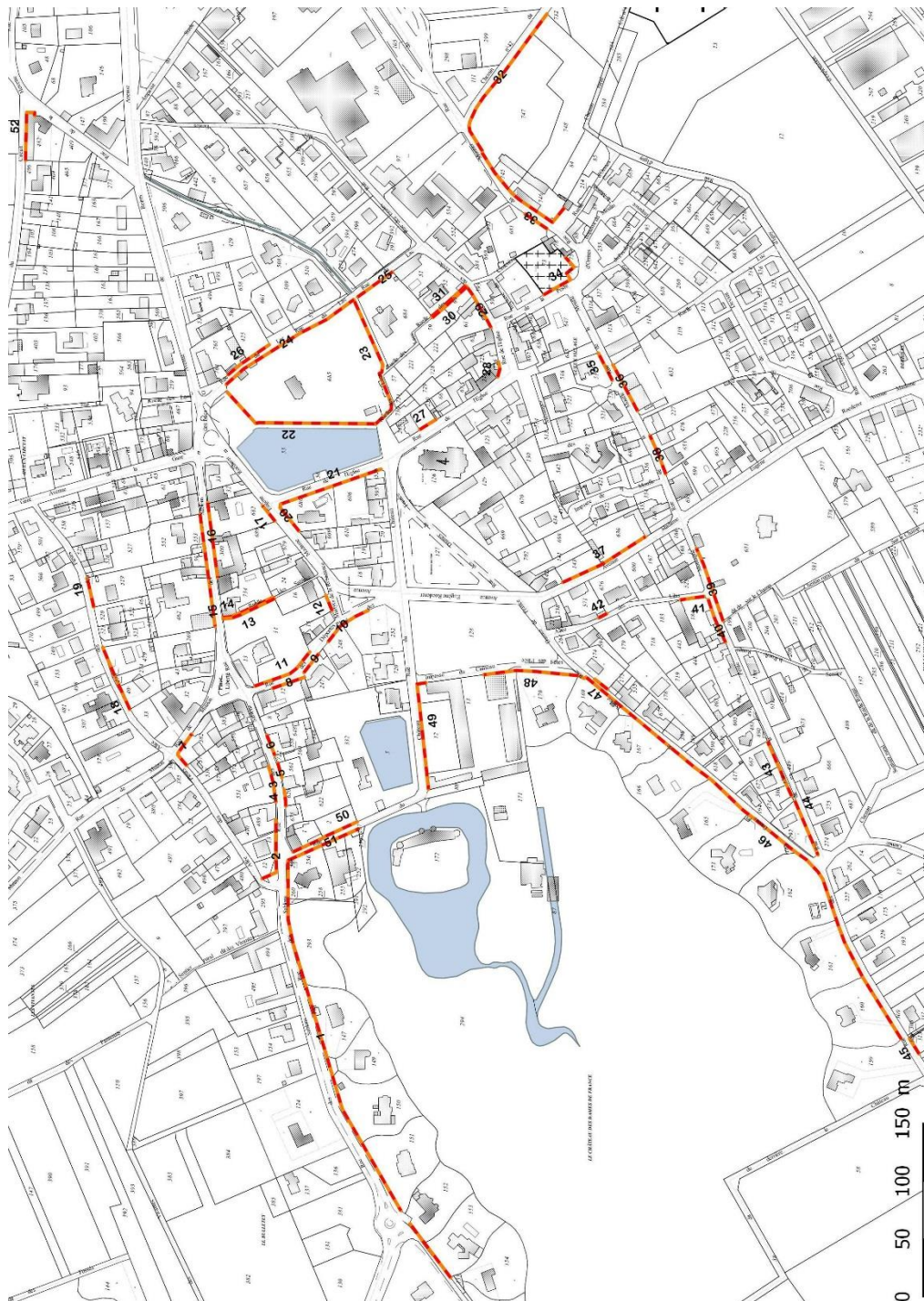
<sup>10</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>11</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

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



## 12.2. Dispositions applicables aux murs identifiés au titre de l'article L151-19 du CU



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

**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 400m<sup>2</sup>.
  - o 2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m<sup>2</sup>.
  - o 3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m<sup>2</sup>
  - o 4 arbres pour les parcelles de plus de 800m<sup>2</sup>, plus 1 arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> 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

**Article UA 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les parcs arborés

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 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

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.

- Les mares et plans d'eau

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.

**Article UA 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

- Non réglementé

**Article UA 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

- Non réglementé

**SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT****Article UA 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

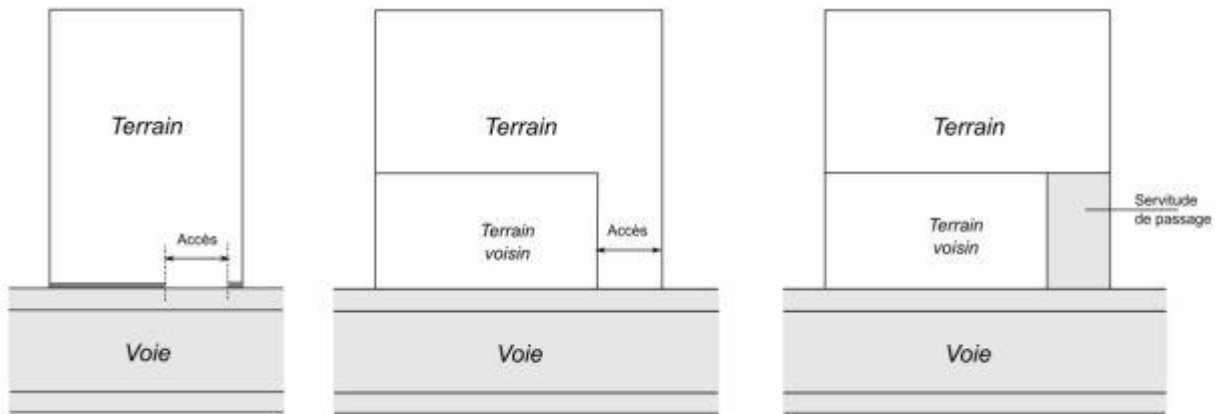


- Il est exigé
  - pour le stationnement des véhicules :
    - pour l'habitat individuel 2 places par logement,
    - pour les locaux à usage professionnel accueillant du public 3 places minimum.
  
  - Pour le stationnement des vélos :
    - Pour les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m<sup>2</sup> par logements (pour les logements jusqu'à 2 pièces principales) et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
    - 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.
  
  - En cas de changement de destination et sous réserve d'impossibilité technique justifiée, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules et les vélos.

***Article UA 21 Dérogations***

- 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.

## Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article UA 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**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.

Voie de desserte de statut public ou privé

- 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.

**Article UA 23 - Emplacements réservés à destination de voirie**

- Non réglementé.

**SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Article UA 24 - Eau potable et assainissement****Eau potable**

- 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.

**Assainissement**

- 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.

**UA 25 – Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par l'EPCI compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par l'EPCI compétent. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

**Article UA 26 - 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.

**SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES**

- Emplacements réservés créés au sein de la zone UA :

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Equipement et construction d'intérêt général	3000 m <sup>2</sup>	Commune de Gueux

## Chapitre 2 - Zone UB

### ⇒ Définition de la zone

Zone urbaine regroupant le bâti pavillonnaire de Gueux. Elle comprend le secteur UBp, regroupant de grandes propriétés arborées (période contemporaine).

### ⇒ Information

Cette zone est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

### ⇒ Rappels :

- ✓ Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone (article R 421-17 du code de l'urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (Article R 421-23 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme (Article R 421-28 du code de l'urbanisme).

**Section 1 – Destination des constructions et usage des sols*****SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES*****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 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE 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**

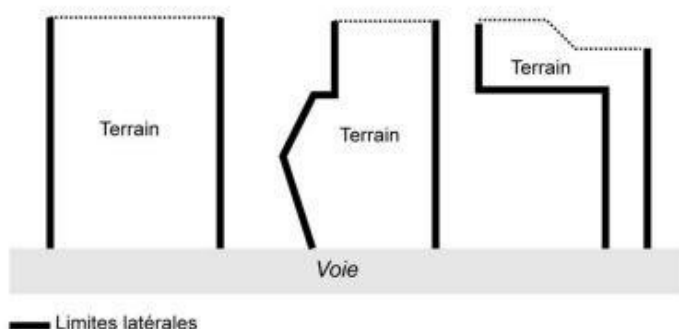
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder :
  - o 2.75 mètres au faîtage et 2.50 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse pour les annexes implantées en limite séparative 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.

### **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**

Définition des limites 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 :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant soit
  - un aspect extérieur industriel (de type bardage, tôle etc...).
  - un caractère précaire.

**⇒ Toitures et couvertures**

- Sont interdits les matériaux ayant les aspects de :
  - bardeaux bitumineux,
  - shingles en bois,
  - ondulés en fibre-ciment, ou en métal,
  - chaume.

**⇒ Revêtement des constructions**

- Les couleurs des enduits seront choisis dans le nuancier palette des façades annexé au présent règlement.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et les dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
  - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes,
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
  - Les motifs formant un relief, les faux joints et les imitations de revêtement en pierre

- 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 maçonné<sup>13</sup> 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 faîtes
- Sont interdits en façade sur rue les pompes à chaleur, les climatiseurs ou tout autre dispositif assimilé.

**Article UB 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 ;
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisés à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 7 et 8 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, les dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisés sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
  - Toutefois, pour les constructions identifiées au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

**Article UB 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme**

**12.1. Dispositions applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU**

⇒ **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 brique 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.







- 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 :

- o Les couleurs des enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante<sup>14</sup>

<b>A3</b>	<b>B3</b>	<b>C3</b>	<b>D3</b>
<b>A4</b>	<b>B4</b>	<b>C4</b>	<b>D4</b>

- o Les fenêtres seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>15</sup> :

<b>G1</b>	<b>H1</b>	<b>I1</b>	<b>J1</b>	<b>K1</b>	<b>L1</b>	<b>M1</b>	<b>N1</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- o Les volets seront peints dans la gamme moyenne suivante<sup>16</sup>

<b>G2</b>	<b>H2</b>	<b>I2</b>	<b>J2</b>	<b>K2</b>	<b>L2</b>	<b>M2</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

- o Les portes et ferronneries seront peintes dans la gamme moyenne suivante<sup>17</sup>:

<b>G5</b>	<b>H5</b>	<b>I5</b>	<b>K5</b>	<b>L5</b>	<b>M5</b>	<b>N5</b>
<b>G6</b>	<b>H6</b>	<b>I6</b>	<b>K6</b>	<b>L6</b>	<b>M6</b>	<b>N6</b>

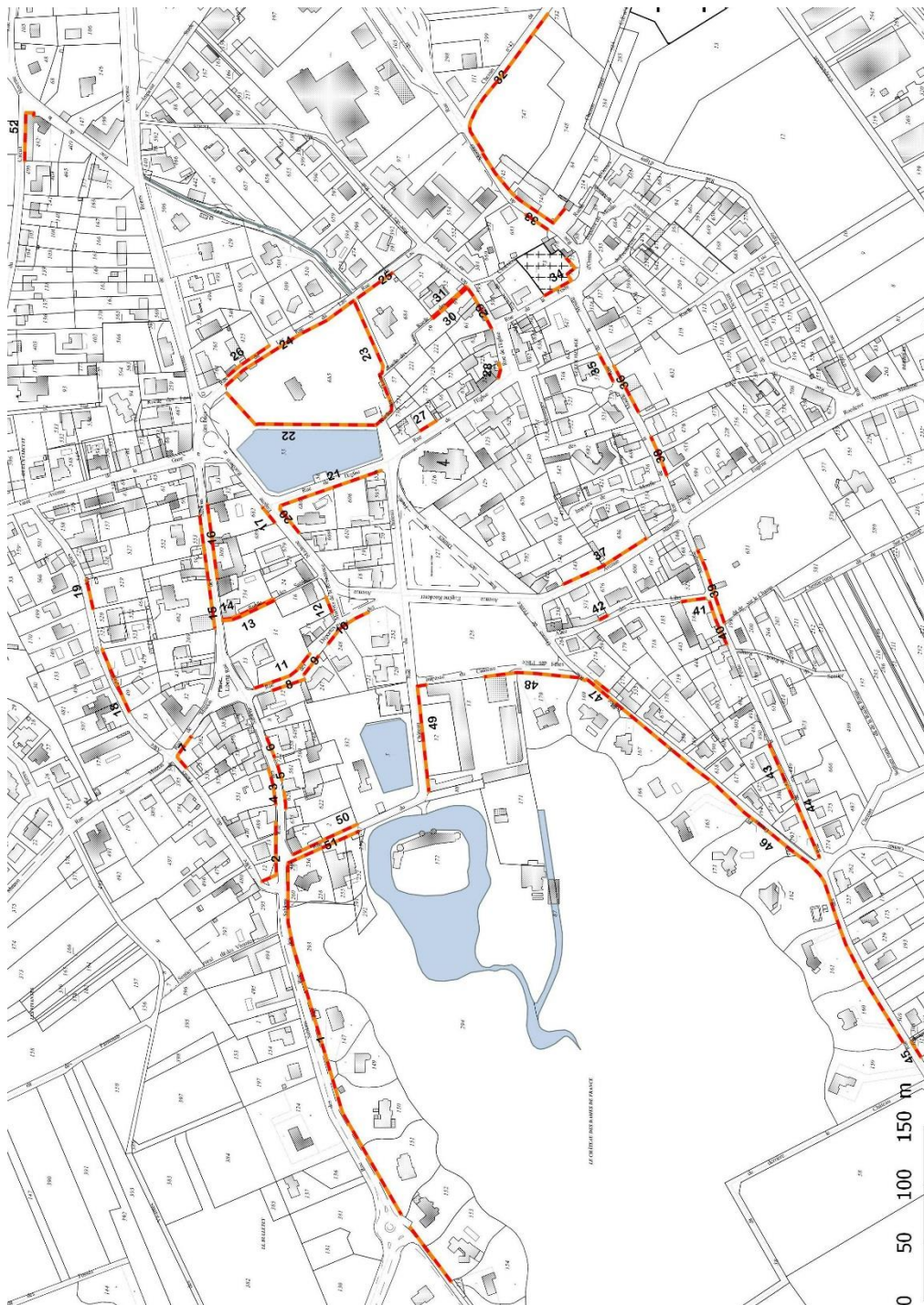
<sup>14</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>15</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>16</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

<sup>17</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

## 12.2. Dispositions applicables aux murs identifiés au titre de l'article L151-19 du CU



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

**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 400m<sup>2</sup>.
  - o 2 arbres pour les parcelles comprises entre 400 et 600m<sup>2</sup>.
  - o 3 arbres pour les parcelles comprises entre 600 et 800m<sup>2</sup>
  - o 4 arbres pour les parcelles de plus de 800m<sup>2</sup>, plus 1 arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> 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

**Article UB 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les parcs arborés

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 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

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.

- Les mares et plans d'eau

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.

**Article UB 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

- Non réglementé

**Article UB 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

- Non réglementé

**SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT****Article UB 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

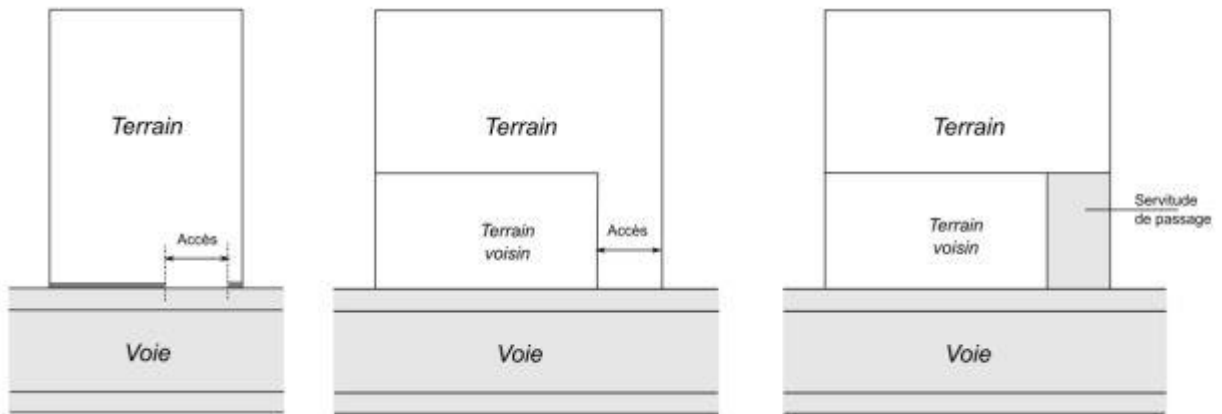
- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé

- pour le stationnement des véhicules :
  - pour l'habitat individuel 2 places par logement,
  - pour les locaux à usage professionnel accueillant du public 3 places minimum.
- Pour le stationnement des vélos :
  - Pour les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m<sup>2</sup> par logements (pour les logements jusqu'à 2 pièces principales) et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
  - 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.

**Article UB 21 Dérogations**

- 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.

## Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article UB 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**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.

Voie de desserte de statut public ou privé

- 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.

**Article UB 23 - Emplacements réservés à destination de voirie**

- Non réglementé.

**SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Article UB 24 - Eau potable et assainissement****Eau potable**

- 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.

**Assainissement**

- 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.

**Article UB 25 – Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par l'EPCI compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par l'EPCI compétent. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

**Article UB 26 - 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.

**SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES**

Sans objet pour la zone UB



## **Chapitre 3 - Zone UC**

⇒ Définition de la zone

Zone urbaine englobant les terrains du projet urbain sans disposition réglementaire.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement (confère document n°3 du PLU).

## **Chapitre 4 - Zone UX**

⇒ Définition de la zone

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

⇒ Information

Cette zone est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

⇒ Rappels :

- ✓ Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone (article R 421-17 du code de l'urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ Les affouillements et les exhaussements du sol sont soumis à déclaration.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

**Section 1 – Destination des constructions et usage des sols*****SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES******Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites***

- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation\*.
- Les carrières.
- Les habitations
- 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 dancings, discothèques, salles de concert, les activités motorisées et toutes activités susceptibles de s'y apparenter de par les nuisances qu'elles pourraient générer.

***Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition***

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

***SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE******Article UX 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle***

- Non réglementé

***Article UX 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 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

cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

- Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de Prescription Particulière.


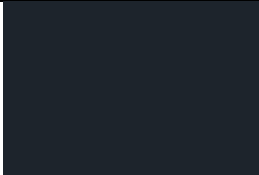


**Article UX 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

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

**Article UX 10 - 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 :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>

			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- 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.

**Article UX 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

**Article UX 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Sans objet pour la zone UX.

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

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

- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.
- Des plantations d'une largeur de 10 mètres devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres sur la zone de plantations à créer figurant au document graphique.
- 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 UX 15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

- Non réglementé

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

- Non réglementé

**Article UX 17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable.

**Article UX 18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

- Non réglementé

**Article UX 19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

- Non réglementé

**SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT****Article UX 20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé
  - pour le stationnement des véhicules :
    - Pour les constructions à usage de bureaux et les services publics : 1 une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-œuvre construite.
    - Pour les constructions à usage de commerce : 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale,
    - Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 80m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la surface hors-œuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
  - Toutefois le nombre d'emplacements demandés peut être réduit sur justifications motivées du pétitionnaire.
  - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
    - pour le stationnement des vélos :
      - 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.

**Article UX 21 Dérogations**

- Non réglementé



**Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés*****Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées******Article UX 22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées*****Accès**

- Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 mètres sur la voie publique ou privée commune.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne est organisé de manière à comporter, en prolongement de l'accès de la parcelle, une plate-forme de 5 mètres de long et d'une largeur de 4 mètres visible de la chaussée.

**Voie de desserte de statut public ou privé**

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

***Article UX 23 - Emplacements réservés à destination de voirie***

- Non réglementé

***Sous-section 2 – Desserte par les réseaux******Article UX 24 - Eau potable et assainissement*****Eau potable**

- 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 le Syndicat intercommunal d'eau potable.

**Assainissement**

- 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 la Communauté de Communes. Il est à la charge des propriétaires riverains.
- Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

**Article UX 25 – Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

**Article UX 26 - 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.

**SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES**

- Sans objet pour la zone UX

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22*

*Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

On distingue sur le territoire communal de Gueux :

⇒ La zone A qui comprend le secteur Ap et le secteur Av

## Chapitre unique - Zone A

### ⇒ Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- ✓ le secteur Ap – secteur agricole préservé où les constructions nouvelles sont interdites.
- ✓ le secteur Av - secteur viticole préservé où les constructions nouvelles sont interdites.

### ⇒ Information

Cette zone est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

### ⇒ Rappels :

- ✓ Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone (article R 421-17 du code de l'urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- ✓ Les affouillements et les exhaussements du sol sont soumis à déclaration.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (Article R 421-23 du code de l'urbanisme).

**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 A1 - Occupations et utilisations du sol interdites***

- Les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole et/ou viticole.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises à autorisation.
- 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\*
- Au sein des secteurs Ap et Av, toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

***Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition***

- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public 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.
- Dans les secteurs Ap et Av sont seulement autorisés les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les OTNFSP

---

\* Voir lexique

\* Voir lexique

***SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE***

***Article A3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle***

- Non réglementé

***Article A4 - 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 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 :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>



			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- 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.

#### **Article A11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

#### **Article A12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Sans objet pour la zone A.

***SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS******Article A13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables***

- Non réglementé

***Article A14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.***

- 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.
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

***Article A15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques***

- Non réglementé

***Article A16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques***

- Non réglementé

***Article A17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme***

- Les chemins et sentes seront conservés et maintenus en état perméable.

***Article A18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

- Non réglementé

***Article A19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.***

- Non réglementé

***SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT***

***Article A20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement***

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

***Article A21 Dérogations***

- Non réglementé

**Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés*****Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées******Article A22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées*****Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

**Voie de desserte de statut public ou privé**

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

***Article A23 - Emplacements réservés à destination de voirie***

- Non réglementé

***Sous-section 2 – Desserte par les réseaux******Article A24 - Eau potable et assainissement*****Eau potable**

- 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 le Syndicat intercommunal d'eau potable.

**Assainissement**

- 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 la Communauté de Communes. Il est à la charge des propriétaires riverains.
- Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

**Article A25 – Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

**Article A26 - 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.

**SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES**

- Emplacements réservés créés au sein de la zone A :

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
2	Voie de desserte - 8m d'emprise	930 m <sup>2</sup>	Commune de Gueux
3	Maintien d'une zone d'infiltration des eaux	6 555 m <sup>2</sup>	EPCI compétent
4	Bassin d'infiltration	2 470 m <sup>2</sup>	EPCI compétent
5	Bassin d'infiltration	4 080 m <sup>2</sup>	EPCI compétent

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.*

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

On distingue sur le territoire communal de Gueux :

- ⇒ La zone N comprend :
  - le secteur Nh (hameau du Camp)
  - le secteur Ng (STECAL)

## **Chapitre unique - Zone N**

### ⇒ Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend : un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

- ✓ le secteur Ng (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) où les aménagements et constructions nécessaires au golf sont autorisés.
- ✓ Le secteur Nh regroupant les constructions du hameau du Camp.

### ⇒ Information

Cette zone est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

### ⇒ Rappels :

- ✓ Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la zone (article R 421-17 du code de l'urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- ✓ Les affouillements et les exhaussements du sol sont soumis à déclaration.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (Article R 421-23 du code de l'urbanisme).

## Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

### **SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions nouvelles sauf celles prévues à l'article N2.
- 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 carrières
- Les habitations légères de loisirs\*

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- Dans le secteur Nh, sont également autorisés :
  - o Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60m<sup>2</sup>. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60m<sup>2</sup>.
  - o Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher et sous réserve d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.
  - o La reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

---

\* Voir lexique



## 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

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 :
  - o Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant soit
    - un aspect extérieur industriel (de type bardage, tôle etc...).
    - un caractère précaire.

### **⇒ Toitures et couvertures**

- Sont interdits les matériaux ayant les aspects de :
  - o bardeaux bitumineux,
  - o shingles en bois,
  - o ondulés en fibre-ciment, ou en métal,
  - o chaume.

### **⇒ Revêtement des constructions**

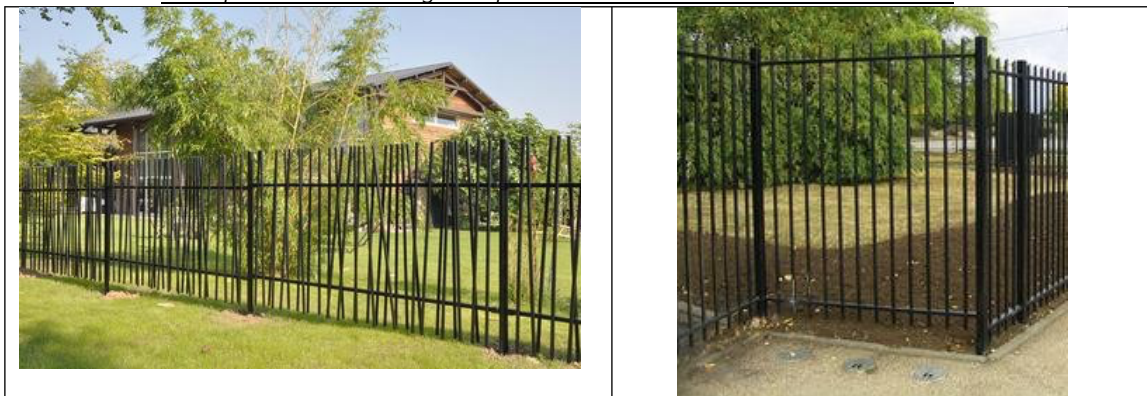
- Les couleurs des enduits seront choisis dans le nuancier palette des façades annexé au présent règlement.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et les dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
  - o La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes,
  - o L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
  - o Les motifs formant un relief, les faux joints et les imitations de revêtement en pierre

- 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 maçonné<sup>18</sup> 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 :

## ***Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N***

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
  - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisés à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 7 et 8 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, les dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisés sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

### ***Article N12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme***

- Sans objet pour la zone N.

### ***SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS***

#### ***Article N13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables***

- Non réglementé

#### ***Article N14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.***

- 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

## ***Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N***

plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.

- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***Article N15 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques***

- Non réglementé

### ***Article N16 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques***

- Non réglementé

### ***Article N17 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme***

- Les espaces verts communaux

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.
- Les mares et plans d'eau

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.

### ***Article N18 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

- Non réglementé

## ***Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N***

***Article N19 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.***

- Non réglementé

### ***SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT***

***Article N20 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement***

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

***Article N21 Dérogations***

- Non réglementé



## Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

### ***SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES***

#### ***Article N22 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées***

##### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter une largeur de 3,50 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### Voie de desserte de statut public ou privé

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

#### ***Article N23 - Emplacements réservés à destination de voirie***

- Non réglementé

### ***SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### ***Article N24 - Eau potable et assainissement***

##### Eau potable

- 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 le Syndicat intercommunal d'eau potable.

##### Assainissement

- 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 la Communauté de Communes. Il est à la charge des propriétaires riverains.
- Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

## ***Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N***

### ***Article N25 – Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

### ***Article N26 - 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.

### ***SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES***

- Sans objet pour la zone N.

**Annexe**

# Annexe n°1 - Liste des essences préconisées pour les haies végétales

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- ✓ Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- ✓ Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- ✓ Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- ✓ Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- ✓ Haie basse de moins de un mètre de haut :
  - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- ✓ Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
  - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- ✓ Haie haute supérieure à 2 m :
  - Amélanancier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (Lonicera nitida, Lonicera tatarica), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de Rosa rugosa), seringat, viorne obier, weigelias.
- ✓ Haie haute (brise-vent)
  - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
  - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
  - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
  - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

- |  |  |
|--|--|
| ▪ Arbre aux papillons (Buddleja davidii) | ▪ Érable négondo (Acer negundo)                |
| ▪ Cerisier d'automne (Prunus serotina)   | ▪ Fausse spirée (Sorbaria sorbifolia)          |
| ▪ Cornouiller blanc (Cornus alba)        | ▪ Faux pistachier (Staphylea pinnata)          |
| ▪ Cornouiller soyeux (Cornus sericea)    | ▪ Goji ou Lyciet de Barbarie (Lycium barbarum) |
| ▪ Cytise commun (Laburnum anagyroides)   |  |

- Mahonia à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
- Noyer du Caucase (Pterocarya fraxinifolia)
- Rhododendron de la Mer noire (Rhododendron ponticum)
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
- Rosier du Japon (Rosa rugosa)
- Spirée blanche (Spirae alba)
- Spirée de Douglas (Spirae douglasii)
- Sumac de Virginie (Rhus typhina)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (Symphoricarpos albus)
- Vigne-vierge (Parthenocissus inserta)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambroisie (Ambrosia artemisiifolia)
- Asters américains (Aster lanceolatus, Aster salignus, Aster novi-belgii)
- Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
- Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- Ludwgies (Ludwigia grandiflora, Ludwigia peploides)
- Persicaire de l'Himalaya (Persicaria wallichii)
- Renouée du Japon (Fallopia japonica)
- Renouée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
- Renouée hybride des 2 précédente (Fallopia x bohemica)
- Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- Verge d'or du Canada (Solidago canadensis)
- Verge d'or géante (Solidago gigantea)

Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metrop>

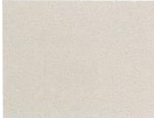


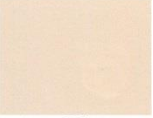
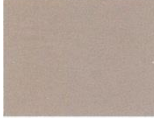
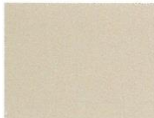


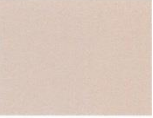

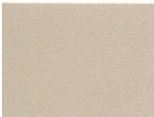



Attention certaines espèces proposées possèdent un fort potentiel allergisant. Pour plus de renseignement consulter le site suivant :

***<https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/air-exterieur/pollens-et-allergies/article/effets-des-pollens-sur-la-sante>***

# Annexe n°2 - Nuancier

## Nuancier – Palette des façades<sup>19</sup>




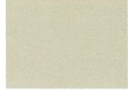



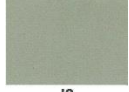



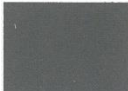








### Palette des façades

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	

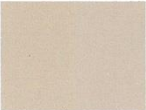
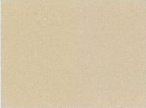

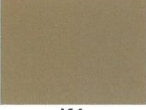

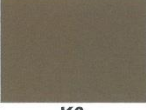

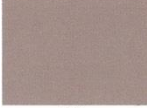


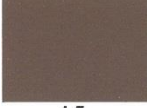
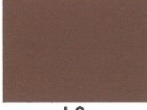

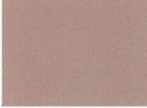
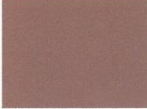
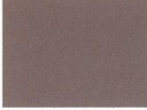

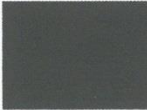






<sup>19</sup> Se rapporter au nuancier disponible en mairie réalisé par le Service Territorial de l'architecture et du patrimoine de la Marne

# Nuancier – Palette des menuiseries<sup>20</sup>

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	

<sup>20</sup> <sup>20</sup> 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  K2  K3  K4  K5  K6	 L1  L2  L3  L4  L5  L6	 M1  M2  M3  M4  M5  M6	 N1  N2  N3  N4  N5  N6