

**FICHE BESOIN  
EVOLUTION du Plan Local d'Urbanisme**

**A – OBJECTIFS DE L'EVOLUTION**

La commune de GUEUX souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme.

**Définir votre projet en quelques lignes, vous souhaitez répondre à quel(s) besoin(s)?**

Ces demandes de corrections n'ont aucun impact sur le pourcentage à respecter en matière de terres à urbaniser. Il s'agit juste de corriger différentes erreurs matérielles du règlement littéral, listées ci-après :

- Fautes de frappe entraînant une toute autre application du règlement (oublis de renvoi à la ligne)
- Oubli d'une définition dans le lexique concernant le terme «EBC »
- Oubli du paragraphe traitant des couleurs autorisées pour les menuiseries et huisseries alors qu'il existe un nuancier en annexe du PLU.
- Oubli de classer un bâtiment commercial en UX
- Demande de modification d'une zone agricole classée Ap en A pour permettre l'installation d'un abri pour un cheval de trait (écurie et stockage de fourrage).
- Oubli de préciser les hauteurs autorisées pour la construction de bâtiments situés dans la zone commerciale où les terrains subissent une forte déclivité et où il faut donner la possibilité à de futurs projets de voir le jour malgré cette particularité

**Faut-il faire évoluer le zonage ? Si oui, merci de préciser :**

Oui, il faut faire également évoluer le zonage, sans modification des superficies des zones à urbaniser.

Erreur à propos du zonage : le cabinet notarial doit être classé en UX et non en UB, parcelles 109 et 147.

Au niveau du lieu-dit « le Bulletet », demande d'évolution d'une zone agricole classée Ap en A pour permettre l'installation d'un abri pour un cheval de trait (écurie et stockage de fourrage). Ce bâtiment n'aura ni fondations profondes (simple dalle pour l'écurie), ni raccordement électrique au réseau. Le classement en Ap ne permet pas actuellement la construction d'une écurie et d'un bâtiment de stockage.

**Faut-il faire évoluer le règlement / OAP ? Si oui, merci de préciser :**

Oui, il faut faire évoluer le règlement. Voici le détail des modifications proposées :

p.17

Lexique, manque la définition de EBC, Espaces Boisés Classés : proposition de définition :

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

p.45

Manque : Traitement des huisseries et menuiseries

Proposition :

- *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.*

p.45

Dispositions applicables aux clôtures, oubli d'un renvoi à la ligne au paragraphe « soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur ... »

Après (d'une hauteur maximum de 1,60m), aller à la ligne. Proposition :

- *Soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 1,20m ... /... 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.*

p.69

Titre II, dispositions applicables aux zones urbaines, oubli de renvoi à la ligne après « ... 7 mètres ».

Proposition :

- *Dans le secteur UBp, toute construction doit être implantée à une distance à toutes les autres limites séparatives au moins égale à 7 mètres.*
- *Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ... /... de la construction existante.*

p.71

Manque : Traitement des huisseries et menuiseries

Proposition :

- *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.*

p.71

Dispositions applicables aux clôtures, oubli d'un renvoi à la ligne au paragraphe « soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur ... »

Après (d'une hauteur maximum de 1,60m), aller à la ligne. Proposition :

- *Soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 1,20m ... /... 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.*

p.88

article UX 6, hauteur des constructions : modifier le premier alinéa. Proposition :

- *La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 11mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse, à l'exception des terrains à forte déclivité, parcelles ZN196, 212 et 209, où la hauteur des constructions pourra dépasser de 5m les 11m à l'acrotère, pour les toits en terrasse.*

### **A quels objectifs d'ordre économique, social ou environnemental répond votre projet de demande d'évolution du PLU ?**

Le cabinet notarial actuellement classé UB est contraint dans ses projets d'agrandissement en raison de l'article UB 13 p.80 qui précise la préservation de 45% de la surface de la propriété en pleine terre. Le cabinet notarial n'étant pas une habitation, le classer en UX permettra de répondre à un agrandissement plus important des locaux commerciaux puisqu'il devra être préservé au minimum 15% de la propriété en espace de pleine terre. Cet agrandissement du cabinet notarial entraînera le recrutement de salariés supplémentaires.

Concernant la modification en A du secteur Ap du Buletet (parcelles 385, 382), elle permettra à un jeune du village de se spécialiser dans la prestation de labour des vignes à l'aide de chevaux de trait, pratique écologique qui augmente la qualité du sol et par là même celle du raisin. Par ailleurs, le Comité Champagne prévoyant zéro herbicide en 2025, la pratique du labour dans les vignes a toute sa place et s'inscrit dans les objectifs environnementaux du secteur viticole.

Enfin, pour la modification de la hauteur des constructions en zone UX parcelles ZN196, 212 et 209, il s'agit de la société ALDI qui désire agrandir ses bâtiments de stockage par la création de bâtiments pour les produits frais et congelés. Il s'agit d'un projet générateur de création d'emplois.

**Ce projet réduit-il les zones A, N et/ou une protection environnementale (entrée de ville, EBC, espaces verts, alignement d'arbres ...) ? Si oui, quelle compensation avez-vous prévue ?**

Non, aucune réduction des zones A et N

### **C – OBJECTIFS EN TERMES DE DELAI**

---

**Quel est votre objectif calendaire d'approbation de la procédure d'évolution du PLU ?**

Nous désirerions que cette procédure soit la plus rapide possible car des projets d'envergure sont en attente. Un délai de 3 mois serait idéal.

**Quelles sont les justifications, motivations d'un tel délai ?**

Ne pas bloquer le développement économique sur la commune.

### **D – REFERENT AU SEIN DE LA COMMUNE**

---

Nom / Prénom : Hélène Colzy  
Adresse mail : h.colzy@mairie-gueux.fr  
Numéro de téléphone 06 37 60 81 09

*Le Grand Reims identifiera également un référent pour le suivi technique de votre procédure. Votre référent Pôle reste votre premier interlocuteur.*

---

Le 12 avril 2021, à Gueux

Madame Colzy représentant la commune en tant que Premier Adjoint

Signature

The image shows the official seal of the Mayor of Gueux, which is circular and contains the text 'MAIRIE DE GUEUX' and '51300 (MARNE)'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

