



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUEUX

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Mise en compatibilité n°1

Dates d'approbation :

Elaboration : 19/12/2019

Modification n°1 : 21/12/2023

Révision allégée n°1 : 27/03/2025

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE



SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA DEMARCHE	4
2. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : CADRE LEGISLATIF	5
3. PRESENTATION DU PROJET	6
<i>3.1 Localisation de la commune</i>	<i>6</i>
<i>3.2 Le contexte actuel du site</i>	<i>7</i>
<i>3.3 Description du projet</i>	<i>8</i>
<i>3.4 Une évolution nécessaire du PLU</i>	<i>11</i>
4. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	12
<i>4.1 Le caractère d'intérêt général</i>	<i>12</i>
<i>4.2 Articulation avec les documents supra-communaux</i>	<i>16</i>
5. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	19
<i>5.1 Evolution du règlement écrit</i>	<i>19</i>
<i>5.2 Evolution du plan de zonage</i>	<i>21</i>
<i>5.3 Evolution du rapport de présentation</i>	<i>24</i>

1. CONTEXTE DE LA DEMARCHE

La commune de GUEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2019, qui a fait l'objet d'une révision allégée n°1 approuvée le 27/03/2025.

Par arrêté en date du 6 juin 2025, la Communauté urbaine du Grand Reims a prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de GUEUX pour le projet de déchetterie.

La Communauté Urbaine du Grand Reims est un établissement public de coopération intercommunale regroupant 143 communes et 300 690 habitants. Elle est dotée de 20 déchetteries fixes.

Le Grand Reims voit l'opportunité de lancer une réflexion sur la possible construction d'une déchetterie sur la commune de Gueux. En effet celle-ci aurait pour vocation de remplacer les déchetteries existantes de Gueux et de Muizon, ainsi que de pallier l'accès restreint ou éloigné des usagers du secteur aux structures de récupération et de valorisation des déchets.

L'opération aura pour objectif de s'inscrire dans une intégration paysagère qualitative et de prendre en compte la majeure partie des plantations existantes sur le site de projet.

A noter que la construction de cette déchetterie est inscrite au programme pluriannuel d'investissement (PPI) de la Direction des Déchets et de la Propreté, et est basée sur le schéma directeur des déchetteries, approuvé par le Bureau Communautaire.

Or, plusieurs dispositions du PLU actuel, notamment le zonage « Ap » (secteur agricole préservé où les constructions nouvelles sont interdites) et son règlement ne permettent pas l'implantation de cet équipement.

En effet, au sein du zonage « Ap », seuls les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les ONTFSP (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public) sont autorisés.

Ainsi, pour permettre l'implantation de ce projet, il est donc envisagé de faire évoluer le PLU de GUEUX actuellement en vigueur et notamment les documents suivants, dans le respect des dispositions du SCoT et de la législation en vigueur :

- **Evolution du zonage**, afin de basculer le périmètre d'implantation de la déchetterie de « Ap » vers un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) « Nd ».
- **Evolution du règlement écrit**, afin de préciser les occupations autorisées au sein du secteur nouvelle créé Nd, et de répondre aux exigences de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme (conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions).

2. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPOR- TANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : CADRE LEGISLATIF

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme indique notamment que « *Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La procédure de déclaration de projet est donc ici la procédure la plus adaptée, car elle a pour objet la réalisation d'un programme d'aménagement (déchetterie) qui nécessite la mise en compatibilité du PLU de GUEUX, et pour laquelle la CU du Grand Reims a décidé de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général.

La présente notice a pour objectif de présenter et d'expliciter les évolutions effectuées sur les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

La Communauté Urbaine du Grand Reims a prescrit la mise en compatibilité du PLU de GUEUX avec la déclaration de projet par arrêté en date du 6 juin 2025.

Le déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de GUEUX sont présentées comme suit :

- ▶ Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU par le Conseil Communautaire (arrêté du 6 juin 2025).
- ▶ Constitution du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.
- ▶ Constitution du dossier d'examen au cas par cas pour la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).
- ▶ Instruction de la MRAE (2 mois).
- ▶ Transmission du dossier aux PPA.
- ▶ Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées, donnant lieu à un compte-rendu.
- ▶ Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Gueux.
- ▶ Délibération du Conseil Communautaire adoptant la déclaration de projet et emportant mise en compatibilité du PLU.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Localisation de la commune

La commune de Gueux, située dans la Marne et à proximité de Reims, appartient à la Communauté Urbaine du Grand Reims, créée en 2017 et dont le siège est à Reims. Elle regroupe aujourd'hui 143 communes et 297 068 habitants (chiffres INSEE 2021).

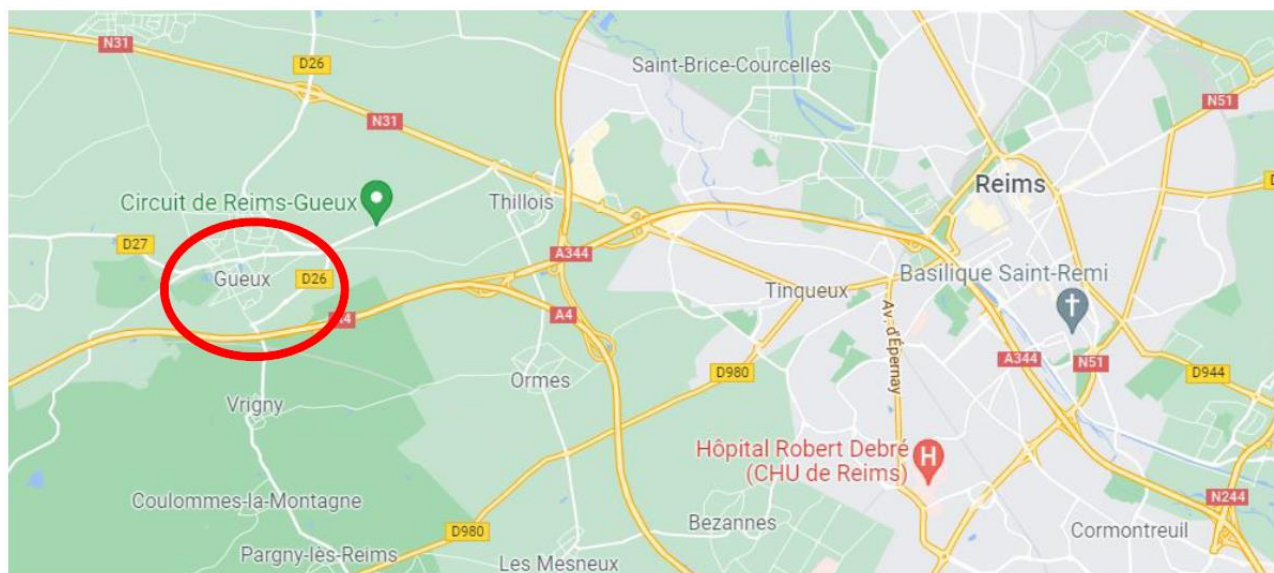
La commune est limitrophe de :

- Janvry à l'Ouest.
- Muizon au Nord.
- Thillois à l'Est.
- Vrigny au Sud.

La superficie de la commune est de 886 ha. Elle comptait 1 901 habitants en 2022, soit une densité moyenne de 215 habitants au km².

Gueux se situe à 11 km à l'ouest de Reims et 53 km à l'est de Soissons. De par sa position à proximité de Reims, du parc Millésime et des autoroutes A4 et A26, la commune de Gueux bénéficie d'une position géographique stratégique.

La commune est limitrophe au Parc naturel régional de la Montagne de Reims, parc de 530 km² localisé sur un plateau boisé.



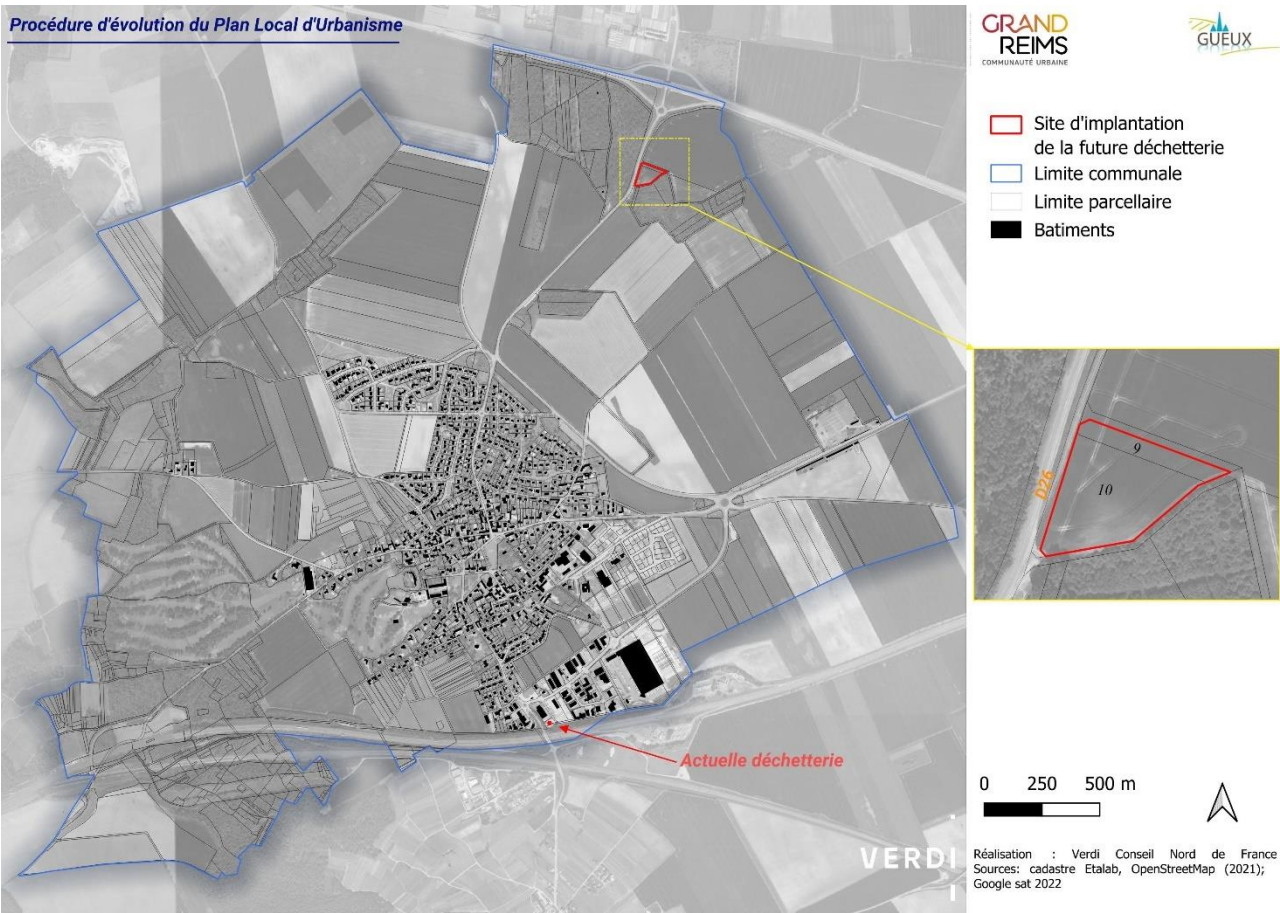
Carte IGN, source : Géoportail

3.2 Le contexte actuel du site

Le site prévu pour le projet de déchetterie est situé sur les parcelles ZT 00010, 0009 pour une surface totale de 7268 m².

id	Commune	Préfixe	Section	Numéro	Contenance (m²)
51282000ZT0010	51282	000	ZT	10	5840
51282000ZT0009	51282	000	ZT	9	1428

Description des parcelles



Plan de localisation (Source : VCNDF)

Le site de projet est occupé par l'activité agricole : Blé tendre d'hiver (Source : RPG 2021).

Il est bordé par la départementale 26 à l'Ouest et un boisement au Sud correspondant à un espace boisé classé au PLU en vigueur.

3.3 Description du projet

Le projet consiste en la création d'une déchetterie à quai avec 14 emplacements de quais et une zone de dépôt déportée et quai de déchargement attenante.

En l'état d'avancement des études, le projet se composera également :

- D'un local gardien d'une superficie minimale de 20 m².
- D'un local dédié à la collecte des DDS, D3E.
- D'un local réemploi.
- D'un bassin de rétention des eaux d'extinction enterré afin de permettre d'économiser de la surface au sol.
- De la mise en place d'une voirie de retournement pour les usagers refusés.

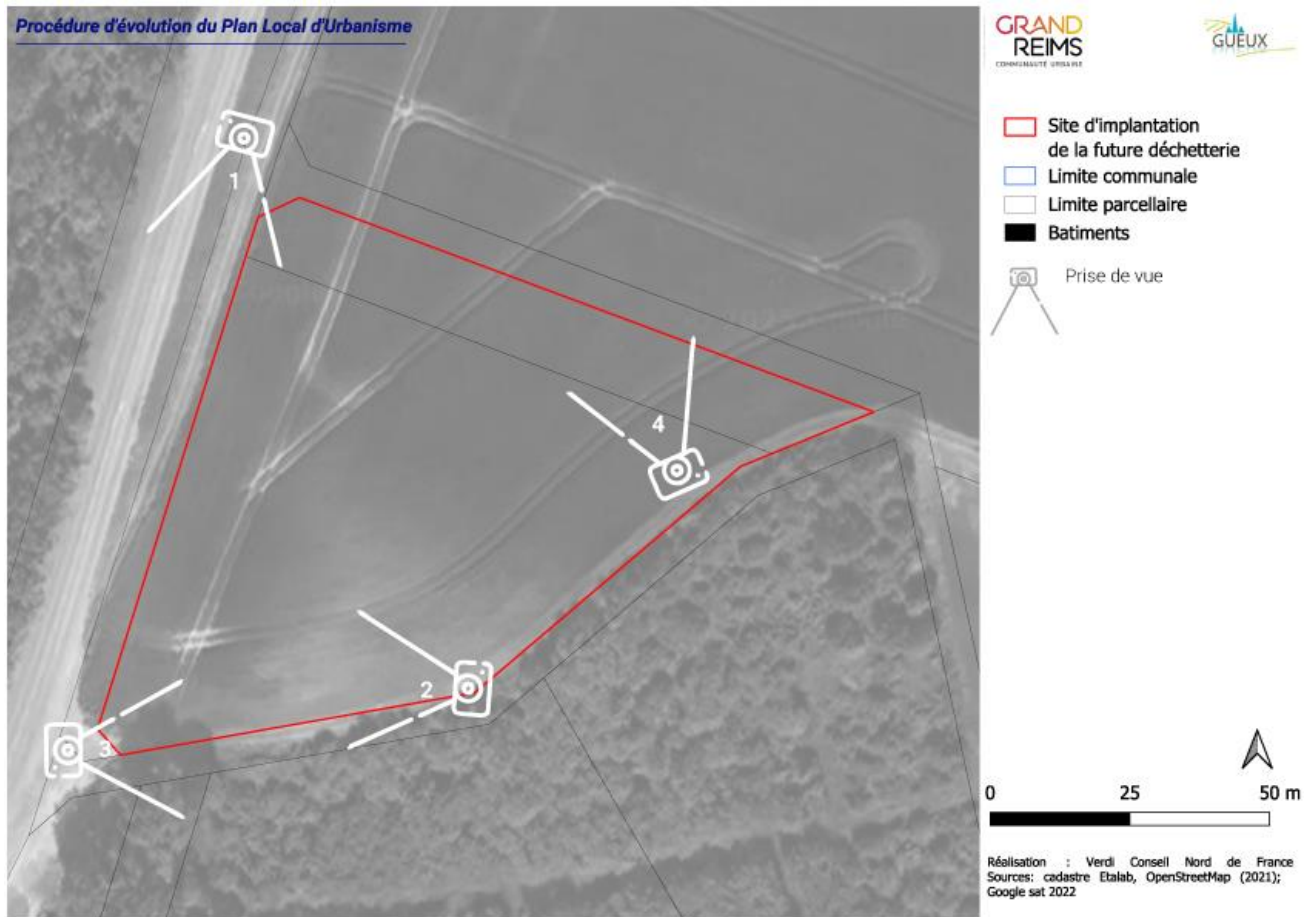
La gestion des eaux pluviales sur le site peut être réalisée via la mise en place d'une noue (sous réserve d'une étude géotechnique avec essais de perméabilité).



Plan du projet (source : Etude de faisabilité ; IRH Ingénieur conseil)

Le site borde la route départementale n°26 qui est l'un des principaux accès au Nord de la commune depuis la Nationale 31. Le site est donc particulièrement visible depuis cet axe. Afin d'assurer l'insertion paysagère de l'équipement et de limiter son impact visuel, la frange Nord fera l'objet d'un aménagement paysager via la création d'une haie bocagère.

Le site étant ceinturé de boisement, il n'existe pas d'autre covisibilité.



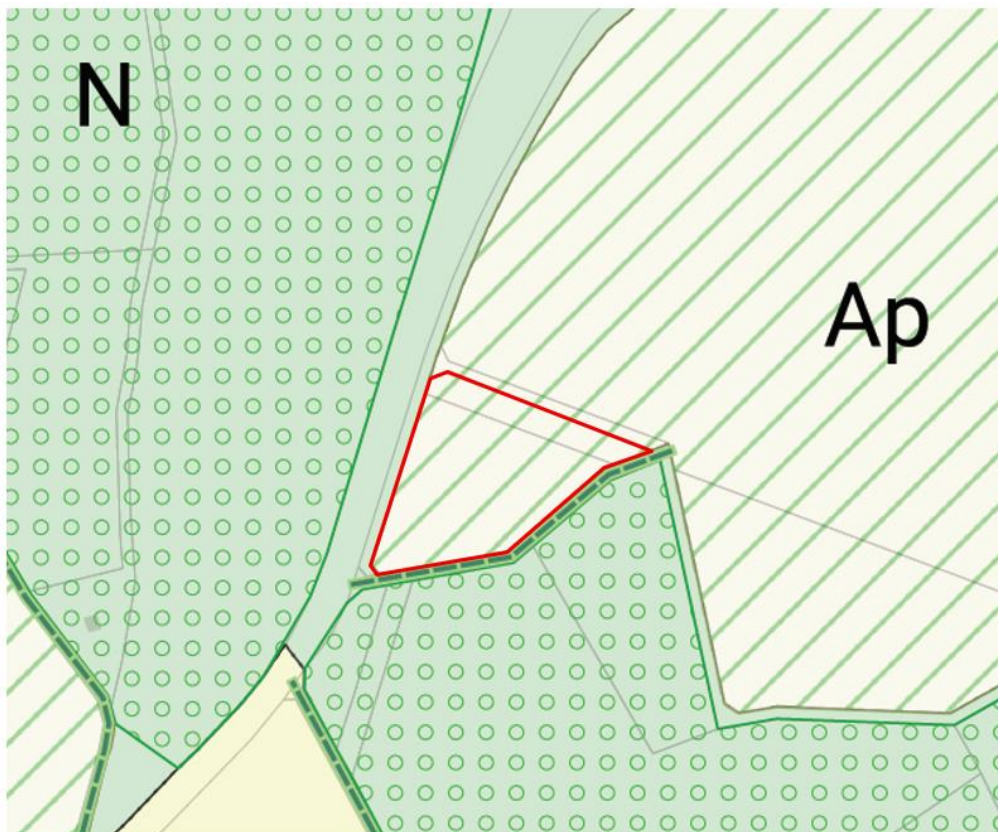
Localisation des prises de vues (Source : VCNDF)



Photographies (Source : Etude de faisabilité ; IRH Ingénieur conseil)

3.4 Une évolution nécessaire du PLU

Les parcelles concernées par le projet représentant 0,7 ha sont actuellement classées en zone « Ap » au Plan Local d'Urbanisme de GUEUX.



Extrait du zonage actuel de GUEUX et localisation du site de projet (en rouge)

La zone « Ap » est un secteur agricole préservé où les constructions nouvelles sont interdites.

Le règlement actuel indique que sont interdites « au sein des secteurs Ap et Av, toute construction nouvelle, à l'exception de celles autorisées à l'article A2 » qui précise quant à lui que « dans les secteurs Ap et Av, sont seulement autorisés les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les OTNFSP (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public)

C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU.

Ainsi, le projet va nécessiter 2 évolutions principales au sein du PLU de GUEUX :

Modification N°	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
1	Modifier le règlement graphique en créant un nouveau secteur « Nd » , pour faire évoluer les dispositions réglementaires, et permettre l'implantation de la déchetterie.	Ap et Nd	Zonage
2	Modifier le règlement écrit , pour faire évoluer les dispositions réglementaires, et permettre l'implantation de la déchetterie sur le secteur Nd.	Nd	Règlement écrit

4. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

L'évolution du document d'urbanisme présentée ci-avant n'entraîne aucune modification du PADD.

Au vu de ces éléments cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme régissant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

4.1 Le caractère d'intérêt général

4.1.1 Un équipement de service public indispensable

La déchetterie constitue un maillon essentiel du dispositif public de gestion des déchets. C'est un espace aménagé, ouvert à des périodes régulières, et qui permet la collecte des déchets occasionnels des ménages qui ne sont pas pris en charge par le service classique de collecte des déchets ménagers (encombrants, déchets dangereux, déchets recyclables...).

Elle permet ainsi :

- D'éviter les dépôts sauvages, source de pollution et de dégradation du cadre de vie, en collectant les déchets volumineux et encombrants.
- D'éviter les pollutions, en collectant les déchets dangereux des ménages produits par l'activité d'entretien des logements et jardins notamment (piles, huiles, peintures...).
- D'améliorer le tri sélectif des déchets, par la mise en place de filières adaptées (ex : cartons, papier, emballages collectés séparément).
- De stimuler les valorisations matières et énergétiques des déchets, en favorisant un recyclage plus efficient.
- D'accompagner au geste de tri des usagers, en rendant la gestion des déchets plus accessible et compréhensible, s'inscrivant dans la logique de l'économie circulaire.

C'est donc un outil indispensable au service public de gestion des déchets, qui permet de bénéficier au plus grand nombre en apportant une réponse spécifique pour les déchets qui n'entrent pas dans la collecte traditionnelle des ordures ménagères résiduelles et des emballages.

4.1.2 Un projet qui s'inscrit dans le schéma directeur des déchetteries

La création de la Communauté Urbaine du Grand Reims en 2017 a permis de repenser la gestion territoriale des déchetteries. Dans cette optique, la direction des déchets et de la propreté a lancé, dès 2019, une étude lui permettant :

- D'établir une connaissance précise de l'état de fonctionnement (connaissances structurelles, fonctionnelles et réglementaire) des déchetteries dont elle a la gestion.
- De cibler les améliorations et les optimisations nécessaires du point de vue de la sécurité des infrastructures que de la qualité du service rendu.
- De se doter d'un Schéma directeur pour le service public des déchetteries afin de consolider ce service à l'habitant avec une cohérence territoriale.

Approuvé le 17 mars 2022 par le Bureau Communautaire, le **schéma directeur des déchetteries** prévoit :

- Des mises aux normes d'un point de vue de la sécurité, d'un point de vue environnementale.
- L'amélioration des conditions de travail des agents et du personnel.
- L'optimisation technique et financière de la gestion des déchets réceptionnés par les installations afin de réduire les tonnages Tout Venant et augmenter la valorisation des déchets.

Pour cela, il convient de prévoir le remplacement de deux déchetteries existantes (celles de GUEUX et de MUIZON) pour répondre aux besoins suivants :

- o La mise en place de nouveaux espaces de stockage des déchets pour développer de nouvelles filières Plâtre, Huisseries, Plastiques et mettre en place les filières « **Responsabilités Elargies des Producteurs** » Articles bricolage jardin, Articles sports loisirs, Jouets.
- o L'amélioration de la circulation sur les installations.
- o L'optimisation de la signalétique pour les usagers et le personnel intervenant.
- o Le renforcement de l'offre de réemploi en partenariat avec les associations locales.

La nouvelle déchetterie de Gueux répond ainsi aux besoins de modernisation, de stratégies territoriales et d'amélioration du service public : elle aura pour vocation de pallier l'accès restreint ou éloigné des usagers du secteur aux structures de récupération et de valorisation des déchets.

Enfin, la conservation de la bonne desserte du territoire permet également de justifier cette implantation. L'étude de faisabilité réalisée pour le projet, met en évidence une aire d'influence à 15 minutes. En effet, si la partie Nord semble bien équipée, la partie Sud l'est beaucoup moins (Cf. carte de localisation des déchetteries du territoire ci-dessous).

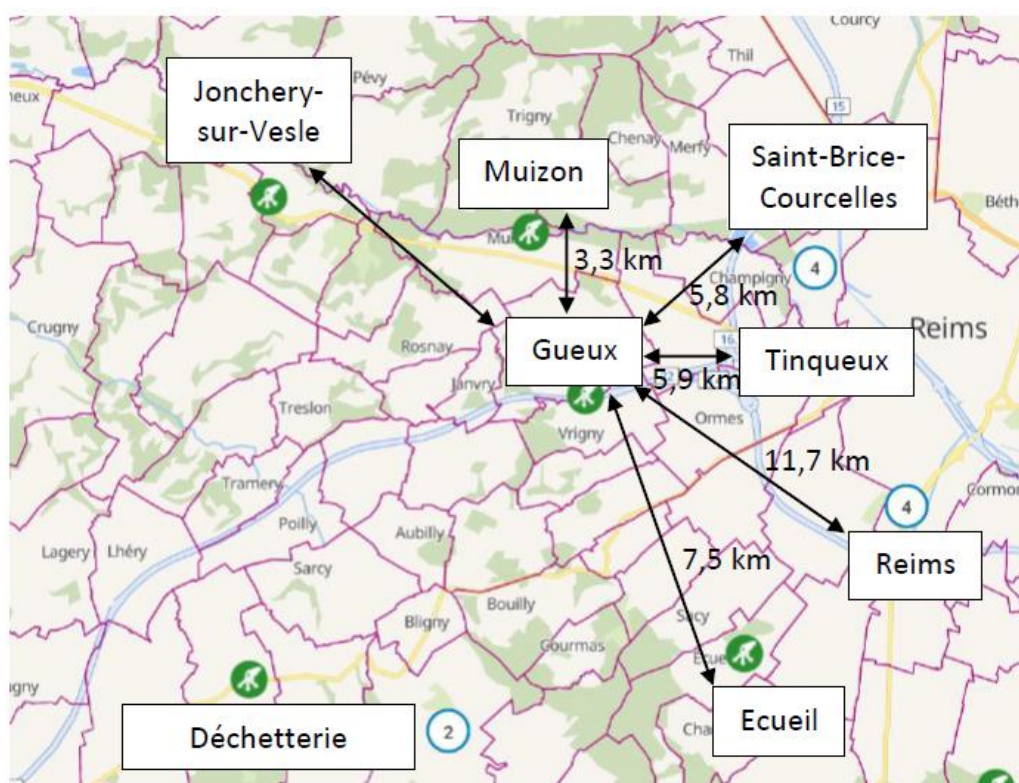


Figure 25 : Déchetteries à proximité de Gueux

Source : Etude de faisabilité ; IRH Ingénieur conseil

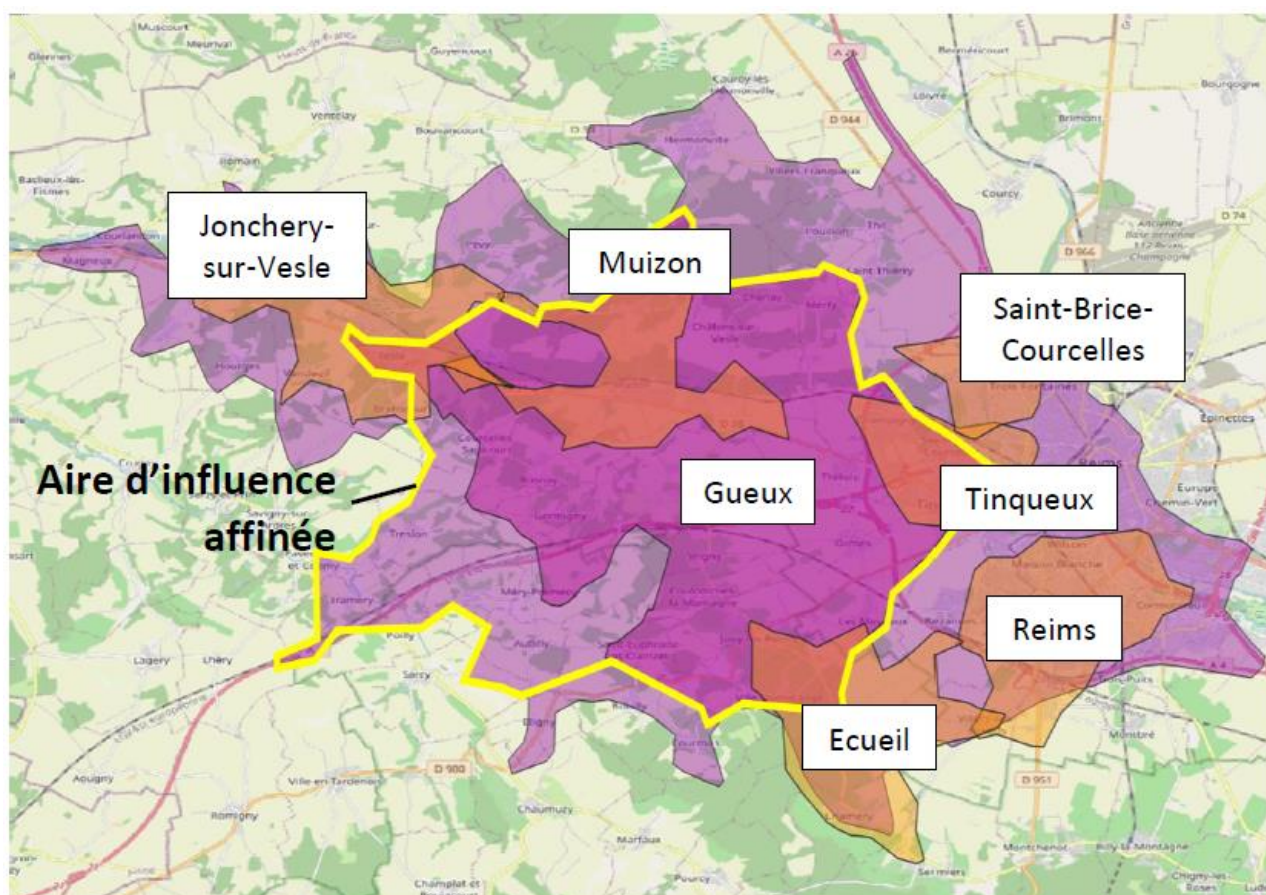


Figure 28 : Aire d'influence affinée de la déchetterie de Gueux (orange : 5 min, rose : 10 min, violet : 15 min)

Source : Etude de faisabilité ; IRH Ingénieur conseil

Le nouvel équipement apportera une solution plus adaptée pour l'évacuation des déchets spécifiques et volumineux qui ne sont pas prise en charge dans la collecte des ordures ménagères pour environ 25 557 habitants répartis sur 28 communes.

C'est dans cette optique qu'est prévu ce projet de déchetterie.

4.1.3 Un projet qui s'inscrit dans le projet de territoire du Grand Reims

La construction de cette déchetterie est inscrite au programme pluriannuel d'investissement (PPI) de la Direction des Déchets et de la Propreté du Grand Reims.

Conformément aux dispositions de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le budget 2025 a été construit autour de grands programmes reprenant le triptyque « réduire/réutiliser/recycler » en cherchant notamment à simplifier et faciliter le geste de tri.

C'est ainsi que les investissements courants comprennent en outre la poursuite des travaux de modernisation des déchetteries (suivant le schéma directeur) afin de faciliter le tri et les conditions de vidage tout en améliorant les performances de valorisation grâce à la poursuite des études en lien avec la création de la déchetterie de Gueux.

4.1.4 Une localisation adaptée au projet

Bien que le projet n'ait pas fait l'objet de variante, le choix de la localisation a été fait au regard des critères suivants :

- La disponibilité du foncier public.
- La surface du site de projet, apte à accueillir les installations et les flux nécessaires.
- Une accessibilité optimale du site pour les usagers des communes concernées (particuliers et professionnels).
- Une cohérence avec l'aire d'influence / (environ 15 minutes pour l'ensemble des usagers du secteur : cf. paragraphe précédent).
- Un éloignement par rapport aux habitations afin de pas générer de nuisances environnementales et sonores.

4.1.5 Une projet porteur d'innovation et d'exemplarité environnementale

Au-delà de sa vocation de service public, la future déchetterie de Gueux ambitionne d'être :

- Un site pilote pour l'économie circulaire locale, favorisant le réemploi d'objets et de matériaux, en partenariat avec des associations et collectivités.
- Un équipement exemplaire en matière d'intégration paysagère, conçu pour minimiser l'impact visuel et environnemental (aménagement paysager, gestion des eaux pluviales...).

Ce projet participe ainsi à la dynamique d'excellence environnementale portée par le Grand Reims, et offre un modèle vertueux de gestion locale des déchets en phase avec les attentes actuelles et futures du territoire.

4.2 Articulation avec les documents supra-communaux

4.2.1 La compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise

Le SCoT de la Région Rémoise, qui couvre 140 communes de la communauté urbaine du Grand Reims, a été approuvé le 17 décembre 2016. Gueux est couverte par le SCoT de la Région Rémoise, et également par le périmètre du nouveau SCoT, qui sera approuvé au conseil communautaire du 17 décembre 2025.

Le SCoT fixe plusieurs grandes orientations environnementales et de développement urbain dans son Document d'Orientations Générales. Il convient par le biais du tableau suivant de vérifier la compatibilité de la déclaration de projet avec ces grandes orientations.

Objectifs du DOO du Scot	Axes structurants du DOO du SCoT	Réponse dans la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gueux
OBJECTIF 1 : RESEAU URBAIN : SUPPORT D'UNE URBANISATION EQUILIBREE ET ECONOMIE EN ESPACES	Orientation n°1 : Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale	Le projet de déchetterie a pour objectif de remplacer les déchetteries de GUEUX mais également de la commune limitrophe de MUIZON. MUIZON étant un bourg structurant se situant à 10 km du pôle majeur de Reims, le projet permet de conforter l'armature territoriale définie au sein du SCOT. En effet, le SCoT préconise que le pôle urbain prenne les dispositions nécessaires pour maintenir et développer le niveau d'équipements publics, étant donné que le pôle a vocation à accueillir les grands équipements structurants.
OBJECTIF 2 : RESEAU ECONOMIQUE ET COMMERCIAL : FACTEUR DE DYNAMISATION ET D'ATTRACTIVITE TERRITORIALES	Orientation n°1 : Assurer un développement économique équilibré et diversifié	Le projet permettra la création d'emplois au sein de la déchetterie.
OBJECTIF 4 : RESEAU VERT ET BLEU : VECTEUR DE PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISATION DU CADRE DE VIE	Orientation n°1 : Valoriser le cadre de vie et le paysage par des aménagements de « cœurs nature »	Il est prévu de rechercher une intégration paysagère qualitative du site par le traitement de la frange Nord du site avec l'implantation d'une haie bocagère. Les boisements localisés à proximité immédiate ne seront pas impactés par le projet. L'étude de faisabilité a permis de mettre en exergue une absence d'enjeux environnementaux et précise que dans le cadre de l'étude géotechnique, un volet pédologique a été réalisé pour qualifier l'hydromorphie des sols. Ainsi, aucun sondage ne répond positivement aux critères pédologiques de zones humides. A noter que seul le critère pédologique a été retenue car la parcelle étant n'accueille aucune végétation.
	Orientation n°4 : Protéger et gérer durablement les ressources	Sous réserve d'étude complémentaire, il est envisagé une gestion des eaux pluviales sur le site via la mise en place d'une noue. Le projet est localisé au sein d'un périmètre de protection de captage éloigné. Le projet devra prendre en compte les obligations en matière de limitations au droit d'utiliser le sol prises par arrêté préfectoral du 30 septembre 2013.

4.2.2 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims

La commune de Gueux est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2018 et adopté le 27 juin 2019.

Le PLH n'intervient pas sur la thématique des équipements publics et des déchetteries.

Ainsi, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gueux s'inscrit sans contradiction avec Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

4.2.3 La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Gueux

Il convient par le biais du tableau suivant de vérifier la compatibilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de GUEUX avec les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU présentés ci-dessous.

Axes du PADD du PLU		Réponse dans la déclaration de projet
Axe 1 : Développer et équiper	Favoriser une dynamique de développement	Le PADD centre cet objectif autour du projet urbain structurant à l'Est du bourg. Néanmoins il est rappelé que la commune de GUEUX est : « soucieuse de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en termes d'équipements, de services et d'habitat ». Le projet d'implantation d'une nouvelle déchetterie est donc pleinement compatible avec cette ambition.
	Conforter les secteurs d'activités existantes	Non concerné
Axe 2 : Préserver	Préserver les espaces naturels et la qualité du cadre de vie, porteurs d'identité territoriale, et maîtriser les nuisances	Les études menées à ce jour dans le cadre du projet (notamment l'étude de caractérisation de zones humides) répondent pleinement à l'objectif affiché suivant : « Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en préservant les zones humides avérées identifiées sur le territoire et en s'assurant du caractère non humide des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ». Par ailleurs, le projet permettra de renforcer la trame verte en créant une haie bocagère au Nord du site. A noter que la procédure n'a pas pour objectif de venir impacter ou supprimer les dispositions réglementaires prises sur les boisements situés à proximité. La localisation du projet à l'écart des zones habitées permettra de préserver les habitants des risques et nuisances comme cela est indiqué au sein du document.

	Préserver les espaces agricoles et viticoles	Les espaces agricoles concernés par le projet ne correspondent pas à des espaces de vignes. A noter que le projet est localisé en majorité sur une parcelle publique (n°10) appartenant à la commune (sans bail agricole). La parcelle n°9 n'est plus exploitée depuis 2023. A noter que le projet ne crée pas d'enclave agricole.
	Préserver les lieux identitaires du territoire communal	
	Valoriser et protéger le patrimoine bâti	Non concerné
	Encourager le maintien et le développement du végétal en milieu urbain	Non concerné
	Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements	Afin d'assurer l'insertion paysagère du projet, une haie bocagère sera réalisée au Nord du site (unique covisibilité du projet)
Axe 3 : Privilégier un urbanisme durable	Inciter à l'utilisation d'énergie renouvelable	Non concerné
	Autoriser des formes architecturales nouvelles	Non concerné
	Participer au développement des communications numériques	Non concerné
	Améliorer les déplacements et les transports	Dans le cadre du projet, le conseil départemental de la Marne a été sollicité afin de s'assurer de la faisabilité technique et de la maîtrise du risque de l'ouvrage en lien avec l'accès créé sur la RD entre Gueux et MUIZON.
Axe 4 : Objectif de modération de la consommation	Le projet ne remet pas en cause l'ambition affichée au sein du PADD de limiter son développement urbain des zones d'habitat futures.	

Le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD du PLU de Gueux.

5. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

5.1 Evolution du règlement écrit

Nature / objet de la modification	Evolution des dispositions règlementaires de la zone N en lien avec la création du secteur « Nd »
Objectif de la modification	Ecriture des prescriptions règlementaires pour le nouveau secteur Nd
Zone concernée	N et secteur Nd
Pièces du PLU modifiées	Règlement

Les modifications apportées au règlement écrit apparaissent **en rouge**.

Page 106

« On distingue sur le territoire communal de Gueux :

⇒ La zone N comprend :

- Le secteur Nh (hameau du Camp°
- Le secteur Ng (STECAL)
- **Le secteur Nd (STECAL) destiné à l'implantation de la future déchetterie.** »

Page 107

« 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.
- ✓ **Le secteur Nd destiné à l'implantation de la future déchetterie**

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

- 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 équipement publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
- Dans le secteur Nd sont seulement autorisés les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par la déchetterie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. »

« **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.
- Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des construction ne peut excéder 30 % de la superficie du secteur. »

« **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 2.5 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.
- Au sein du secteur Nd, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut. »

5.2 Evolution du plan de zonage

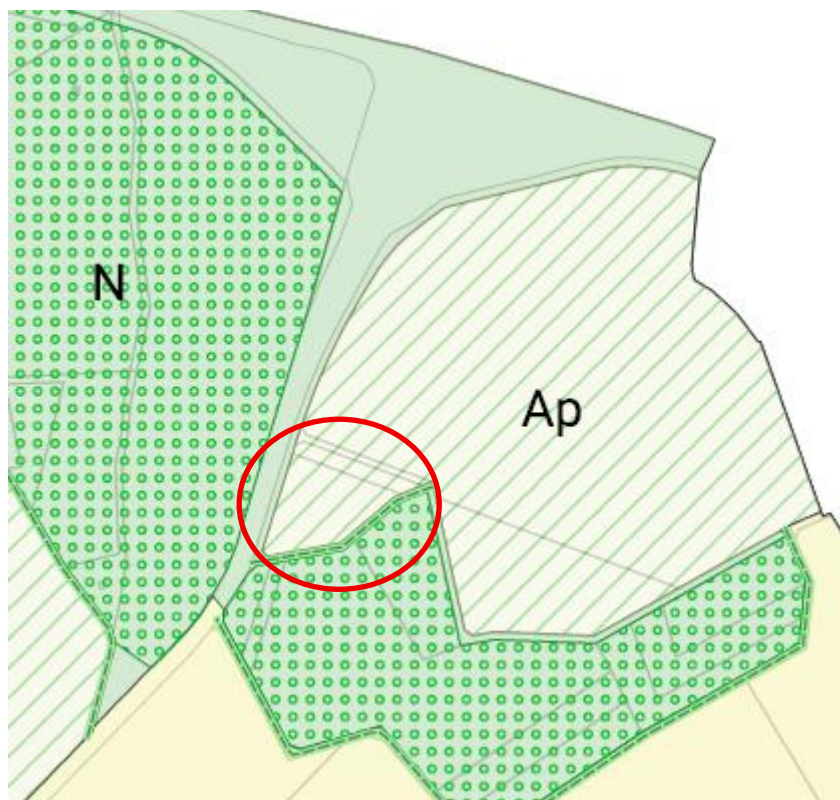
Nature / objet de la modification	Création d'un STECAL « Nd »
Objectif de la modification	Modification du zonage pour permettre l'implantation du projet de déchetterie
Zone concernée	Ap et Nd
Pièces du PLU modifiées	Plan de zonage

Le règlement du secteur « Ap » ne permet pas la réalisation du projet.

C'est pourquoi, la mise en compatibilité du PLU va permettre de :

- **Créer un STECAL « Nd »** d'une superficie de 0,7 ha

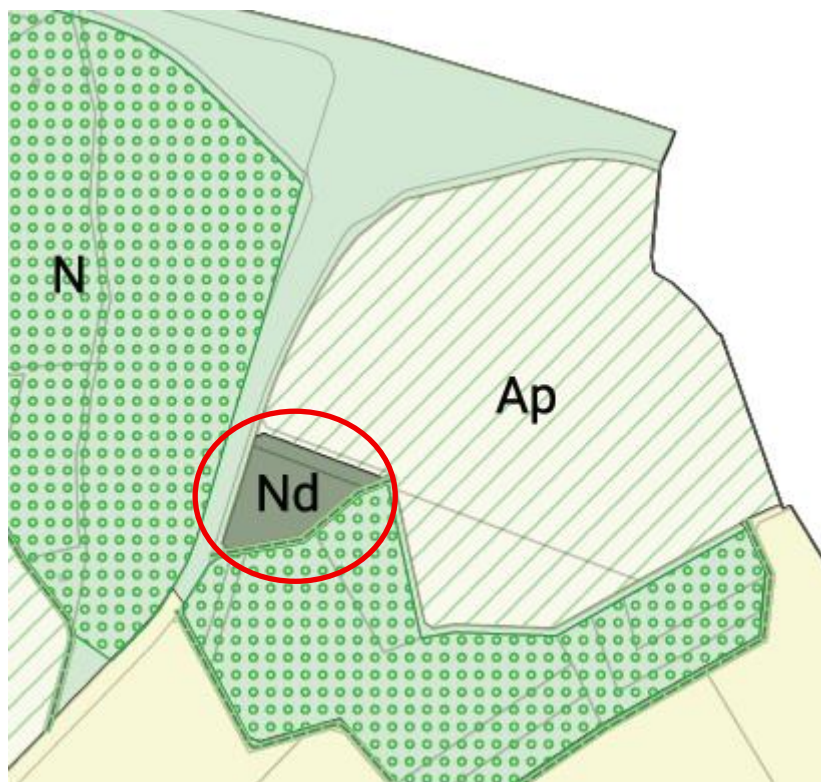
Les plans suivants présentent l'évolution du zonage (**en rouge**) avant et après modification apportée au règlement graphique.



1. Zones et secteurs

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

Extrait du plan de zonage avant déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



1. Zones et secteurs

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

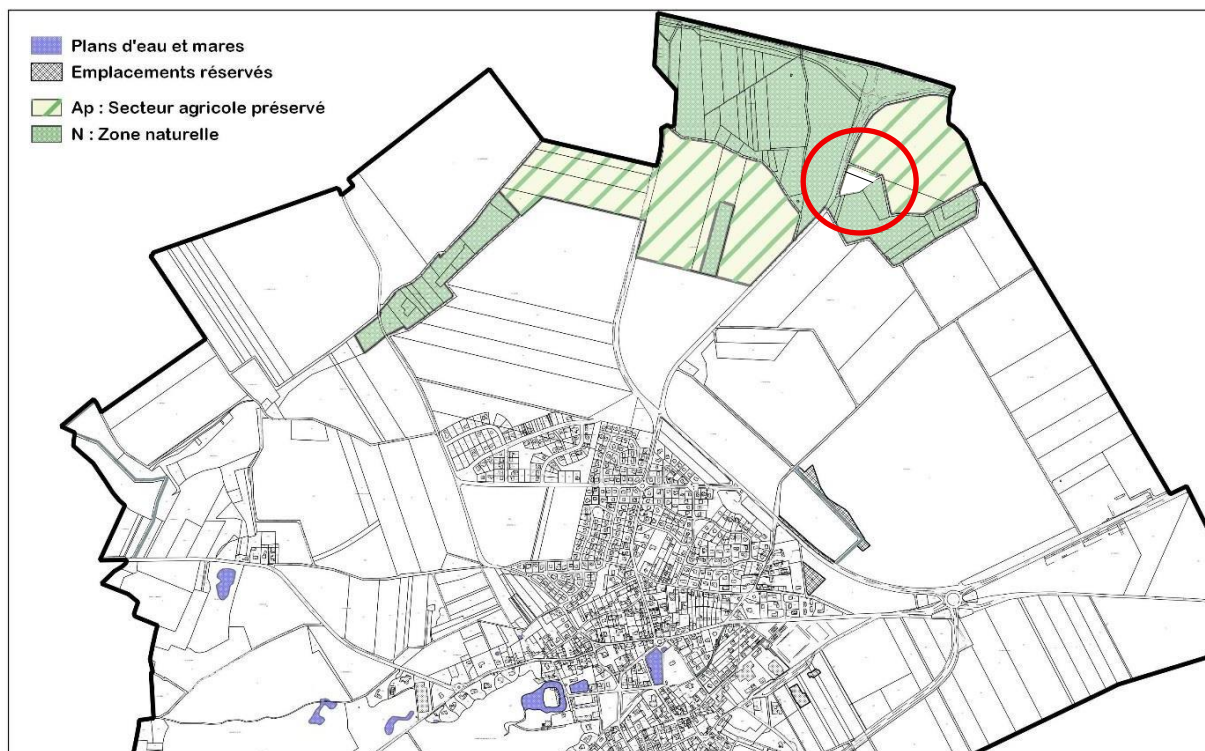
Extrait du plan de zonage après déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

5.3 Evolution du rapport de présentation

Afin d'intégrer les évolutions apportées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le rapport de présentation est modifié de la façon suivante (modification **en rouge**).

Page 187

« 2.2.2. Assurer la fonctionnalité de la trame bleue »



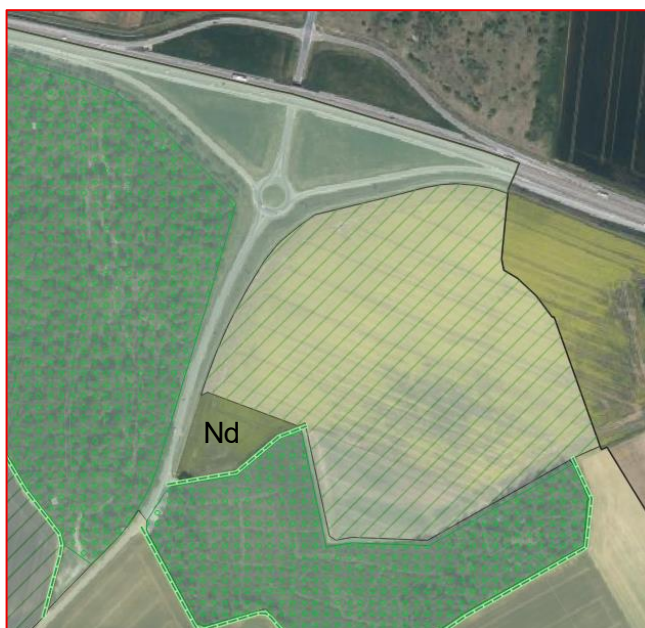
Page 190

➤ « Les terres du circuit (propriété de la commune de Gueux ainsi que les emprises du Golf font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) inconstructible afin de préserver, pour raisons paysagères, ces secteurs de l'urbanisation nouvelle.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est créé aux abords du golf (Ng) de surface limitée à 15 ares pour permettre l'accueil d'un vestiaire et de sanitaire. Le règlement n'autorise au sein de ce secteur que 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.



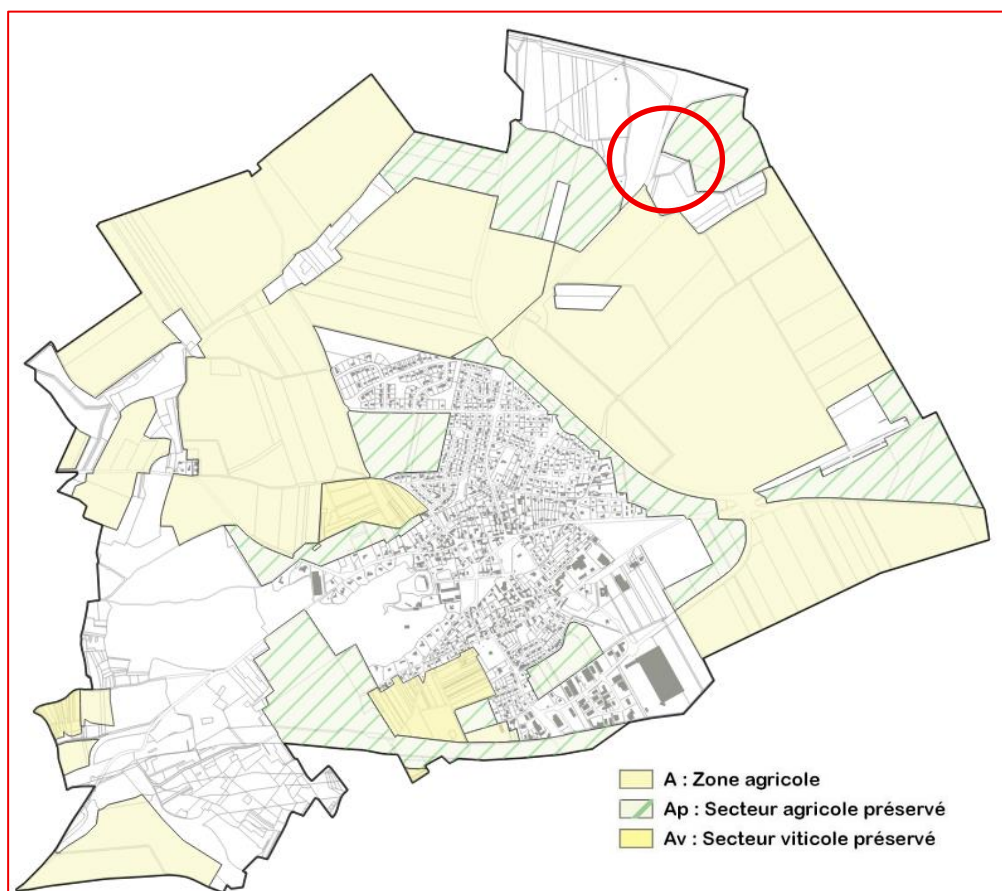
Un deuxième STECAL « Nd » a été créé afin d'accueillir une nouvelle déchetterie. Ce nouvel équipement remplacera les déchetteries existantes de GUEUX et de MUIZON. Elle aura pour vocation de pallier l'accès restreint ou éloigné des usagers du secteur aux structures de récupération et de valorisation des déchets. Afin de répondre aux exigences de l'article L 151-13 du CU, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole de la zone. »



Page 193

« **2.2.4. Protéger les terres agricoles et viticoles**

⇒ Traduction au plan de zonage : zone A, Ap et Av



« **2.4. Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU****2.4.1. Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones**

Les 886 hectares du territoire communal de Gueux se répartissent comme suit :

Dénomination	Surfaces
<i>Zones urbaines</i>	
UA	21,64
UAp	4,46
UB	74,13
UBp	9
UC	13,5
UX	22,8
Total zones urbaines	145,53
<i>Zones agricoles</i>	
A	392,08
Ap	~~127,12~~ 126.39
Av	21,42
Total zones agricoles	~~540,62~~ 539.89
<i>Zones naturelles</i>	
N	199,08
Ng	0,15
Nh	0,62
<i>Nd</i>	<i>0.73</i>
Total zones naturelles	~~199,85~~ 200.57
Surface totale	886
EBC	103,15
Parcs arborés	8.80

5.1. Le socle réglementaire commun à chacune des zones du PLU

«

5.4 – Zone N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<u>Sont seulement autorisés :</u> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt, Les annexes, extensions et reconstruction après sinistre des constructions d'habitation existantes. Dans le secteur Ng sont seulement autorisés les ouvrages techniques et sanitaires nécessaires à la pratique du golf. <i>Dans le secteur Nd sont seulement autorisés les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par la déchetterie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</i>	Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol. Seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'Article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes. Enfin, le règlement prend en compte les besoins d'extension liés au Golf avec la création du secteur Ng ainsi que le projet de déchetterie afin de répondre aux besoins en la matière avec le secteur Nd.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Pour les OTNFSP : pas de prescriptions particulières	
Emprise au sol	
Dans le secteur Ng, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. <i>Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</i>	L'objectif étant de limiter une imperméabilisation excessive au sein du STECAL.

<i>Hauteur des constructions</i>	
<i>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.</i> 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. <i>Au sein du secteur Nd, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut.</i>	<i>La hauteur maximale autorisée (10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère) permet de prendre en compte les besoins spécifiques des constructions déjà implantées en zone naturelle et est cohérente avec la règle applicable en zone urbaine.</i> Au sein du STECAL, la règle de hauteur est plus stricte pour éviter la construction d'un bâtiment volumineux qui viendrait dénaturer le site. Afin de faire face aux cas particuliers, des dérogations sont possibles en cas de d'extension de bâtiments existant, de reconstruction après sinistre et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. <i>La réglementation de la hauteur au sein du secteur Nd permet de répondre aux attentes de l'article L 151-13 du CU.</i>