

COMMUNE DE GUISE

Dossier de Modification du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



Pièce n°2 Traduction réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération en date du

17/06/2013

Approuvant le projet de modification du **P**lan **L**ocal
d'**U**rbanisme de Guise

Cachet de la mairie

et

Signature du Maire



16 rue Rayet Liénart – 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 – fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

- I. Traduction au règlement 3
- II. Traduction au plan de zonage 18
- III. Liste des réserves publiques.....21

I. Traduction au règlement

Ci-joint

- ❖ Règlement de la zone UI avant la procédure de modification du PLU

- ❖ Règlement de la zone UI du PLU modifié

A. Règlement du PLU actuel

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux. Elle comprend le secteur U1a, secteur à vocation d'activités où sont de plus autorisés les bâtiments de stockage agricole.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les constructions à usage agricole sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire sont autorisées et dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.
- ✓ **Au sein du secteur U1a**, sont autorisés, les bâtiments de stockage agricole.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de

viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons,

cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées :

- à l'alignement des voies
- soit avec un recul minimum de 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou en cas d'impossibilité technique masquées par un rideau de verdure.
- Le dépôt de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- **Il est exigé une place de stationnement pour 25 m²** de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureau**, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs (sous réserve des prescriptions du PPRI dans les secteurs concernés par le risque inondation), en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

B. Règlement du PLU modifié

Les modifications apportées au règlement en vigueur dans le cadre de cette procédure de modification sont signalées par un ombrage grisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux. Elle comprend le secteur *U1a*, secteur à vocation d'activités où sont de plus autorisés les bâtiments de stockage agricole.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les constructions à usage agricole sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire sont autorisées et dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.
- ✓ ***Au sein du secteur *U1a****, sont autorisés, les bâtiments de stockage agricole.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées :

- à l'alignement des voies
- soit avec un recul minimum de 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 13 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou en cas d'impossibilité technique masquées par un rideau de verdure.
- Les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,

- - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la 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 **250 m²** de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureau**, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations

à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs (sous réserve des prescriptions du PPRI dans les secteurs concernés par le risque inondation), en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

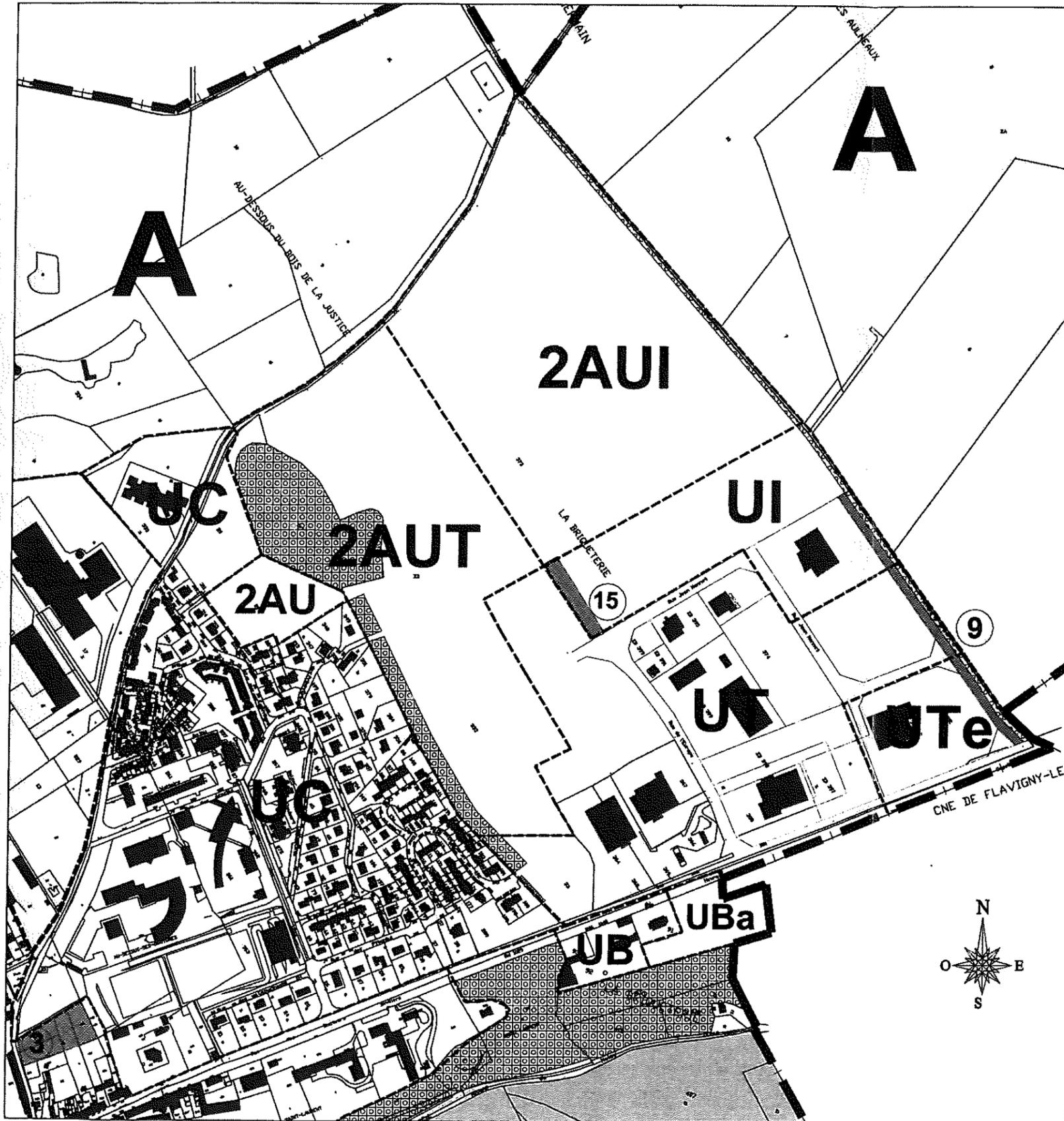
Il n'est pas fixé de règle.

II. Traduction au plan de zonage

Ci-joint :

- ❖ Document graphique n°1.1 : Extrait du Plan de zonage ACTUEL de GUISE.

- ❖ Document graphique n°1.2 : Extrait du Plan de zonage MODIFIE de GUISE.



Légende du document graphique

	Limites du plan au 1/2 000		Bâtiment agricole identifié (article L123-3-1)
	Limites communales		Zone inondable
	Limites des zones et secteurs		Plantations à créer
	Espaces Boisés Classés		Secteur où les risques d'éboulement sont à craindre
	Trame jardin inconstructible		Chemins inscrits au F.D.I.P.R.
	Emplacements réservés		

Objet	Surface	Municipalité
1) Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	4 300 m ²	Commune de Guise
2) Création d'une voie d'accès à la zone 2AUI	300 m ²	Commune de Guise
3) Extension des équipements sportifs	3 600 m ²	Commune de Guise
4) Sécurisation du virage ; intersection rue des Coutures et rue de Ligaté	40 m ²	Commune de Guise
5) Aménagement d'un sanctuaire à l'intersection des rues des Docteurs Davillers et Saint-Médard	300 m ²	Commune de Guise
6) Création d'un parking (projet Ulysée)	16 100 m ²	Commune de Guise
7) Aménagement de la rue de l'Abbaté	578 m ²	Commune de Guise
8) Création d'une station d'épuration	16 800 m ²	Commune de Guise
9) Création d'une voie de desserte pour la zone 2AU	4 900 m ²	Commune de Guise
10) Création d'une voie piétonne (3 mètres d'empierrement)	1 300 m ²	Commune de Guise
11) Aggrandissement de terrain de sport	39 500 m ²	Commune de Guise
12) Création d'un centre de secours	5 900 m ²	Commune de Guise
13) Élargissement de chemin du Calvaire	900 m ²	Commune de Guise
14) Élargissement de chemin de la Haute Ville	300 m ²	Commune de Guise
15) Mise en place d'une voie d'accès aux zones 2AU et 2AUI	1 900 m ²	Commune de Guise

Définition des zones et secteurs

LES ZONES URBAINES

- ZONE UA : zone urbaine englobant le centre ville de Guise caractérisé par une configuration urbaine implantée en ordre continu où coexistent habitat, services et commerces
- SECTEUR UAA : secteur dense et compact regroupant les constructions les plus anciennes de Guise implantées rue Camille Desmoulins et Place d'Armes.
- ZONE UB : zone urbaine péri-centrale correspondant aux extensions périphériques de la ville à dominante principale d'habitat.
- ZONE UC : zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- SECTEUR UC1 : secteur regroupant un secteur d'habitat à très haute densité ; cette spécificité est maintenue
- ZONE UI : Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux.
- SECTEUR UIa : secteur où sont de plus autorisés les bâtiments de stockage agricoles
- ZONE UT : Zone urbaine réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics.
- SECTEUR UTa : secteur soumis aux prescriptions de l'étude "Entrée Est par le RD 1029 (antenne RN 20)"

LES ZONES A URBANISER

- ZONE 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à moyen terme sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.
- ZONE 2AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à moyen terme (sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.) et soumise aux prescriptions de l'étude entrée en ville Nord par le RD 946.
- SECTEUR 2AUEa : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.
- ZONE 2AUI : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U. et soumise aux prescriptions de l'étude entrée en ville Nord par le RD 946.
- SECTEUR 2AUIa : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.
- ZONE 2AUC : Zone à urbaniser réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.
- ZONE 2AUT : Zone à urbaniser réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.

LES ZONES AGRICOLES

- ZONE A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

LES ZONES NATURELLES

- ZONE N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

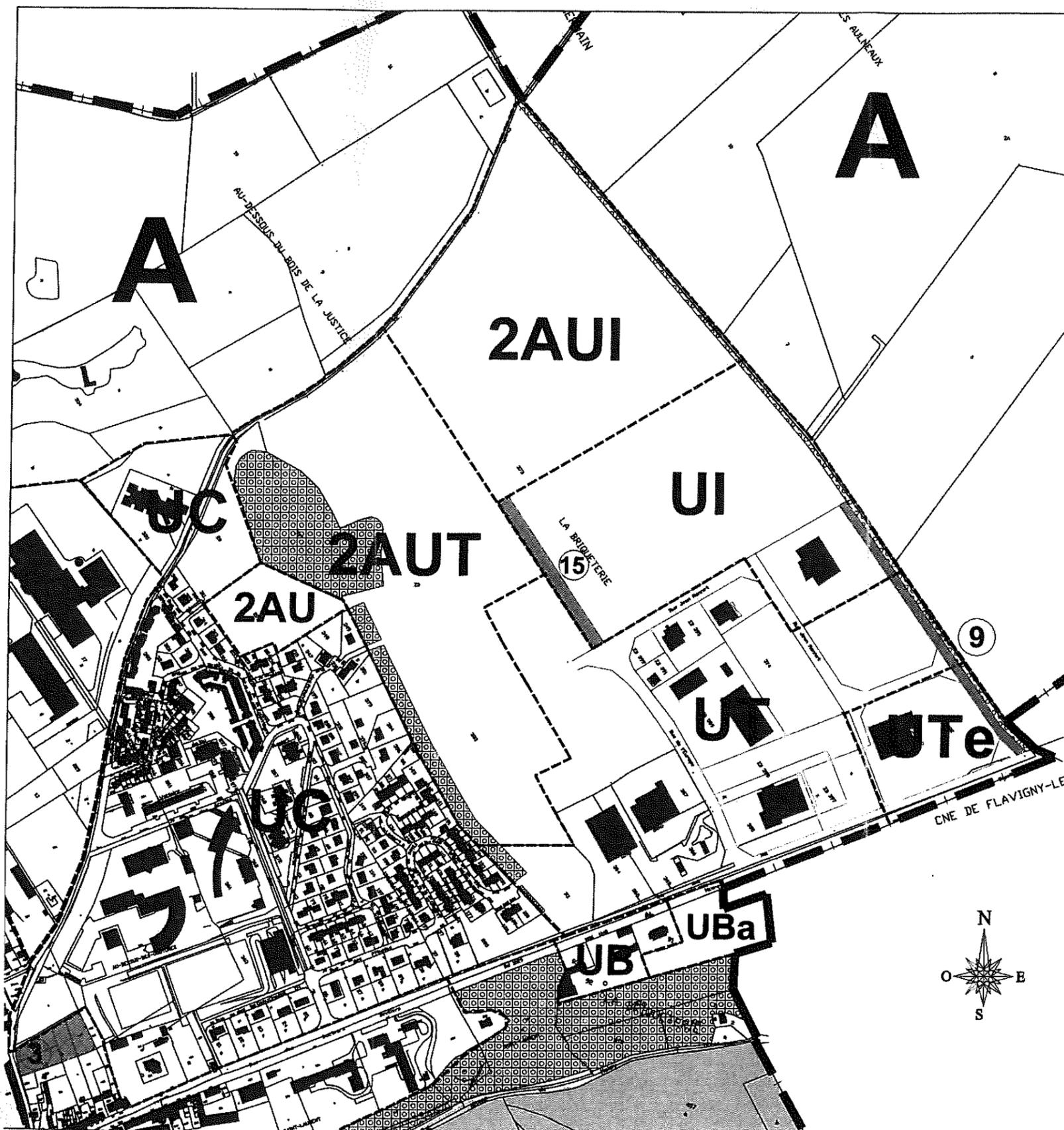
Département de l'Aisne
Plan Local d'Urbanisme
 Commune de Guise

DOSSIER DE MODIFICATION

Extrait du plan des zones ACTUEL n°1.1 au 1/2 000

Cachet de la mairie et signature du Maire

14, rue Royal Liénart - 31 420 Wilry-Wa-Brins
 tél : 03 24 50 36 84 - fax : 03 24 50 31 80
 e-mail : bureau.etudes@géogram.fr



Légende du document graphique

- Limites du plan au 1/2 000
- Limites communales
- Limites des zones et secteurs
- Espaces Boisés Classés
- Trame jardin inconstructible
- Emplacements réservés
- Bâtiment agricole identifié (article L.123-3-1)
- Zone inondable
- Plantations à créer
- Secteur où les risques d'éboulement sont à craindre
- Chemins inscrits au P.D.I.P.R.

N°	Description	Surface	Commune
1	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	4 308 m²	Commune de Guise
2	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUI	300 m²	Commune de Guise
3	Extension des équipements sportifs	3 400 m²	Commune de Guise
4	Sensibilisation du village ; intersection rue des Contours et rue de Léglès	40 m²	Commune de Guise
5	Aménagement d'un marfleur à l'intersection des rues des Docteurs Desbrière et Bois-Médard	380 m²	Commune de Guise
6	Création d'un parking (projet Lhopit)	16 100 m²	Commune de Guise
7	Aménagement de la rue de l'Abbatot	570 m²	Commune de Guise
8	Création d'une station d'épuration	14 800 m²	Commune de Guise
9	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	4 900 m²	Commune de Guise
10	Création d'une voie de desserte (3 mètres d'empis)	1 300 m²	Commune de Guise
11	Appropriation de terrain de sport	39 580 m²	Commune de Guise
12	Création d'un centre de secours	5 800 m²	Commune de Guise
13	Elargissement du chemin du Calvaire	900 m²	Commune de Guise
14	Elargissement du chemin de la Haute Ville	380 m²	Commune de Guise
15	Maintenance d'une voie d'accès aux zones 2AUI et 2AUT	3000 m²	Commune de Guise

Définition des zones et secteurs

LES ZONES URBAINES

- ☐ ZONE UA : zone urbaine englobant le centre ville de Guise caractérisé par une configuration urbaine dense implantée en ordre continu ou coexistent habitat, services et commerces
- ☐ SECTEUR UAa : secteur dense et compact regroupant les constructions les plus anciennes de Guise implantées rue Camille Desmoulins et Place d'Armes.
- ☐ ZONE UB : zone urbaine péri-centrale correspondant aux extensions périphériques de la ville à dominante principale d'habitat.
- ☐ ZONE UC : zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- ☐ SECTEUR UCc : secteur regroupant un secteur d'habitat à très faible densité ; cette spécificité est maintenue
- ☐ ZONE UI : Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux.
- ☐ SECTEUR UIa : secteur où sont de plus autorisés les bâtiments de stockage agricole.
- ☐ ZONE UT : Zone urbaine réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics.
- ☐ SECTEUR UTa : secteur soumis aux prescriptions de l'étude "Entrée Est par la RD 1020 (ancienne RN 20)".

LES ZONES A URBANISER

- ☐ ZONE 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à moyen terme sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.
- ☐ ZONE 2AUI : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à moyen terme (sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.) et soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.
- ☐ SECTEUR 2AUIa : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.
- ☐ ZONE 2AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U. et soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.
- ☐ SECTEUR 2AUEa : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.
- ☐ ZONE 2AUI : Zone à urbaniser réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.
- ☐ ZONE 2AUT : Zone à urbaniser réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics sous réserve d'une procédure de modification du P.L.U.

LES ZONES AGRICOLES

- ☐ ZONE A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

LES ZONES NATURELLES

- ☐ ZONE N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Département de l'Aisne
Plan Local d'Urbanisme
 Commune de Guise

DOSSIER DE MODIFICATION

**Extrait du plan des zones
 MODIFIE n°1.2 au 1/2 000**

Cachet de la mairie
 et
 signature du Maire

géogram
 16, rue Bayet Lédert - 51400 Vitry-Mac-Rates
 Tél : 03 25 50 34 84 - Fax : 03 25 50 34 80
 e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

III. traduction au rapport de présentation

Les changements apportés au rapport de présentation en vigueur dans le cadre de cette procédure de révision simplifiée concernent le tableau des surfaces des zones du document d'urbanisme ainsi que la liste des emplacements réservés

A. Tableau comparatif des superficies des zones du PLU concernées par la modification

Nom des zones	Superficie avant modification	Superficie après modification
Zone UI	46 hectares	49 hectares 50 ares
Zone 2AUI	13 hectares 35 ares	9 ha 85 ares

B. Liste des réserves publiques

❖ Liste des réserves publiques avant modification du PLU

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUE2	Commune de GUISE	4 300 m ²
2	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUE1	Commune de GUISE	300 m ²
3	Extension des équipements sportifs rue Jules Ferry	Commune de GUISE	3 600 m ²
4	Sécurisation du virage à l'angle de la rue des Coutures et de la rue de Légalité	Commune de GUISE	40 m ²
5	Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues des Docteurs Devillers et Saint-Médard dans le cadre de l'étude de sécurisation de la route nationale n°29	Commune de GUISE	380 m ²
6	Création d'un parking au lieu-dit Gisompré à proximité du Familistère dans le cadre du projet UTOPIA	Commune de GUISE	16 100 m ²
7	Aménagement de voirie rue de l'Abattoir	Commune de GUISE	570 m ²
8	Création d'une station d'épuration	Commune de GUISE	16 800 m ²
9	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	Commune de GUISE	3 600 m ²
10	Création d'une sente piétonne en bordure de l'Oise (3 mètres d'emprise)	Commune de Guise	1 300 m ²

11	Agrandissement du terrain de sport en bordure du chemin communal n°59	Commune de GUISE	39 500 m²
12	Création d'un centre de secours, boulevard Jean Jaurès	Commune de GUISE	5 800 m²
13	Elargissement du chemin du Calvaire	Commune de GUISE	9 00 m²
14	Elargissement du chemin de la Haute Ville	Commune de GUISE	380 m²
15	Maintien d'une voie d'accès à la zone 2AUI et 2AUT	Commune de GUISE	1 900 m²

Liste des réserves publiques du PLU modifié

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUE2	Commune de GUISE	4 300 m²
2	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUE1	Commune de GUISE	300 m²
3	Extension des équipements sportifs rue Jules Ferry	Commune de GUISE	3 600 m²
4	Sécurisation du virage à l'angle de la rue des Coutures et de la rue de Légalité	Commune de GUISE	40 m²
5	Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues des Docteurs Devillers et Saint-Médard dans le cadre de l'étude de sécurisation de la route nationale n°29	Commune de GUISE	380 m²
6	Création d'un parking au lieu-dit Gisompré à proximité du Familistère dans le cadre du projet UTOPIA	Commune de GUISE	16 100 m²
7	Aménagement de voirie rue de l'Abattoir	Commune de GUISE	570 m²
8	Création d'une station d'épuration	Commune de GUISE	16 800 m²
9	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	Commune de GUISE	3 600 m²
10	Création d'une sente piétonne en bordure de l'Oise (3 mètres d'emprise)	Commune de Guise	1 300 m²
11	Agrandissement du terrain de sport en bordure du chemin communal n°59	Commune de GUISE	39 500 m²
12	Création d'un centre de secours, boulevard Jean Jaurès	Commune de GUISE	5 800 m²
13	Elargissement du chemin du Calvaire	Commune de GUISE	9 00 m²
14	Elargissement du chemin de la Haute Ville	Commune de GUISE	380 m²
15	Maintien d'une voie d'accès à la zone 2AUI et 2AUT	Commune de GUISE	3 000 m²