



PLUi

Rapport de présentation

Tome 3

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées et au bilan de l'enquête publique, quelques adaptations mineures du dossier ont été réalisées en vue de son approbation.

Elles sont présentées dans cette 3^{ème} partie du rapport de présentation.

Les tomes 2 et 3 du rapport de présentation ont été agrémentés de justifications concernant les différentes modifications qui ont été réalisées dans les autres pièces du dossier de PLUi (règlement littéral, règlement graphique, OAP, annexes).

Rapport de présentation

Les modifications ont porté sur :

- Les justifications des objectifs de consommation foncière
- Les STECAL
- Les risques naturels et technologiques

Objectifs de consommation foncière

- Le rapport de présentation justifie des objectifs de consommation foncière liés au développement résidentiel et au développement économique (parcs d'activités communautaires, PAC de Rethel)



Prise en compte des remarques de l'Etat et de la MRAE

- Le rapport de présentation a été complété pour justifier les secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) délimités en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme
- Ces secteurs ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF



Prise en compte des remarques de l'Etat et de la MRAE

Risques naturels et technologiques

- Le rapport de présentation a été complété avec les informations concernant la prise en compte des phénomènes de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles, aux cavités souterraines et aux chutes de blocs ou effondrements
- Les informations concernant le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ont été mises à jour
- La liste des ICPE a été mise à jour



Prise en compte des remarques de l'Etat et de la MRAE

Règlement littéral

Les modifications ont porté sur :

- Les dispositions générales concernant la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles
- La zone A
- La zone At
- La zone N
- La zone 1AUX
- Toutes les zones du PLUi par l'application des nouvelles dispositions législatives issues du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la liste et les définitions des destinations et sous-destinations

Dispositions générales

- Les dispositions générales du règlement sont complétées par les dispositions du code de la construction concernant la réalisation d'une étude géotechnique dans les zones soumises aux aléas moyens et forts de retrait gonflement des argiles
- Les zones d'aléas sont représentées sur le règlement graphique des communes concernées



Prise en compte de la remarque de la MRAE

- Implantation des constructions à usage agricole :
 - En retrait de 3 mètres des limites de voies et emprises publiques au lieu de 5 mètres dans la version arrêt de projet
 - En retrait de 3 mètres des limites séparatives au lieu de 5 mètres dans la version arrêt de projet
 - Dérogation possible pour les extensions de bâtiments existants qui peuvent s'implanter en prolongement



**Prise en compte de la remarque de la
Chambre d'Agriculture**

- Dans les 50 premiers mètres de la zone At, le règlement autorise l'extension des ICPE :
 - Pour les exploitations existantes dans la zone, les constructions sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extension aux bâtiments existants y compris ICPE.
- Partout en zone At, l'emprise au sol est portée de 30% à 50% :
 - Celles-ci ne doivent pas dépasser 50% d'emprise au sol des bâtiments existants.



Prise en compte de la remarque de la
Chambre d'Agriculture

Zones A et N

Les abris pour animaux sont autorisés sous certaines conditions détaillées ci-dessous

- **Emprise au sol** : les abris pour animaux ne doivent pas excéder 18 m² d'emprise au sol. Le nombre d'abris doit être proportionné au nombre d'animaux présents sur l'unité foncière et répondre aux impératifs biologiques de l'espèce animale dont il est question.
- **Hauteur** : les abris pour animaux doivent respecter une hauteur maximale de 3 m.
- **Qualité architecturale et paysagère** : les abris pour animaux doivent être démontables et ne pas générer d'imperméabilisation au sol. Ils doivent présenter un bardage d'aspect bois. Les toitures doivent être d'aspect bac acier de couleur brune.



Prise en compte de plusieurs remarques lors de l'enquête publique, notamment par des propriétaires privés de chevaux non exploitants agricoles et qui souhaitent construire des boxes sur leurs terrains

Ces dispositions sont intégrées dans le règlement des zones A et N

Ces dispositions visent à répondre aux prérogatives du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L.214-1 : « *Tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.* ». Le nombre d'abris réalisés sur l'unité foncière doit être défini en fonction de l'espèce animale considérée et du nombre d'animaux ; chaque espèce disposant de ses propres conditions biologiques et physiologiques.

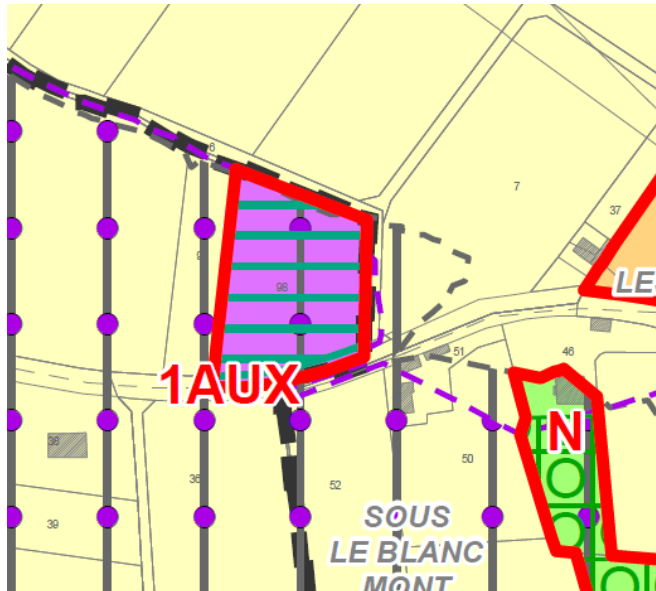
- Ajout règle de hauteur pour les constructions à usage agricole :
 - Dans l'ensemble de la zone N : les constructions à usage agricole n'excèdent pas 20 mètres.



Le règlement de la zone N était plus permissif que celui de la zone A en ce qui concerne la hauteur des constructions à usage agricole.

Zone 1AUX

- La zone 1AUX délimitée sur la commune de Barby a été supprimée
- Le règlement de la zone 1AUX a été intégralement supprimé et le rapport de présentation mis à jour en conséquence



Prise en compte de l'arrêté préfectoral n°2025-503 portant dérogation partielle au principe de non ouverture à l'urbanisation prévu par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme

Toutes les zones du PLUi

- Dans toutes les zones du PLUi, sont désormais réglementées les sous-destinations suivantes :
 - Les hôtels
 - Les autres hébergements touristiques
 - Les lieux de culte
 - Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les activités primaires sont ajoutées dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »
- Les nouvelles définitions des destinations et sous-destinations des constructions sont applicables



En application de l'article 2 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

En application de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Règlement graphique

Les modifications ont porté sur :

- La mise à jour du cadastre
- La représentation graphique globale
- La prise en compte des risques naturels de mouvements de terrains : cavités souterraines et retrait-gonflement des argiles
- Les corrections apportées par commune pour tenir compte des avis PPA et du rapport d'enquête

Représentation graphique globale

- Améliorer la lisibilité des plans
 - Suppression des aplats de couleurs pour les zones du PLUi et remplacement par des contours de zones en rouge
 - Maintien des aplats, trames, linéaires colorés pour les autres prescriptions du règlement (ex : EBC, emplacement réservé, etc.)
 - Augmentation de la taille des numéros de parcelle
 - Ajout du nom des rues sur les plans à l'échelle des bourgs et villages
- Mise à jour du cadastre



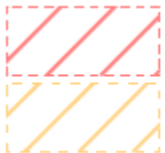
Lever la réserve de la commission d'enquête

Risques naturels de mouvements de terrain

- Les zones soumises aux aléas moyens et forts de retrait-gonflement des argiles ont été ajoutées sur le règlement graphique des communes concernées
- Les risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines ont été ajouté sur le règlement graphique des communes concernées



Prendre en compte la remarque de la MRAE



Secteurs de risques de retrait / gonflement d'argiles fort

Secteurs de risques de retrait / gonflement d'argiles moyen

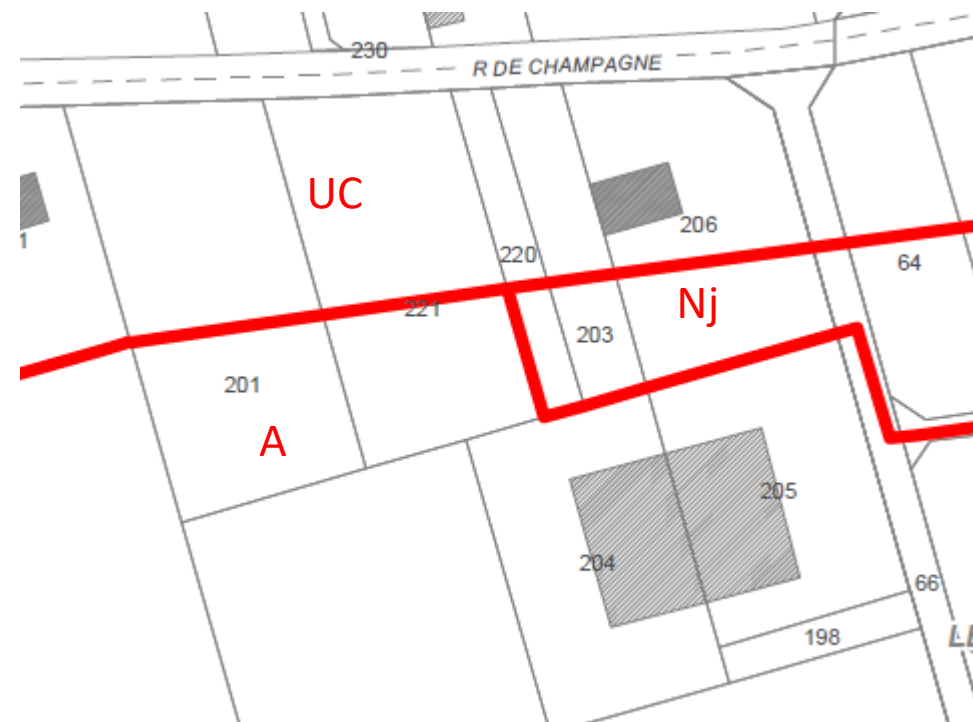


Cavité souterraine

Version PLUi arrêté le 09/04/2025

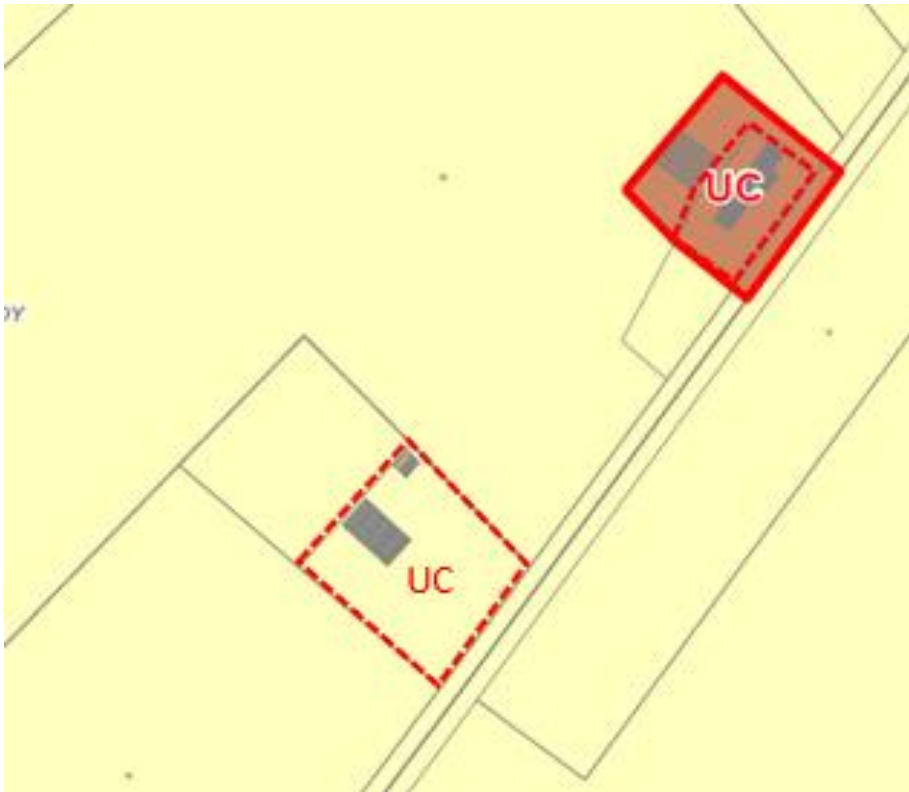


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

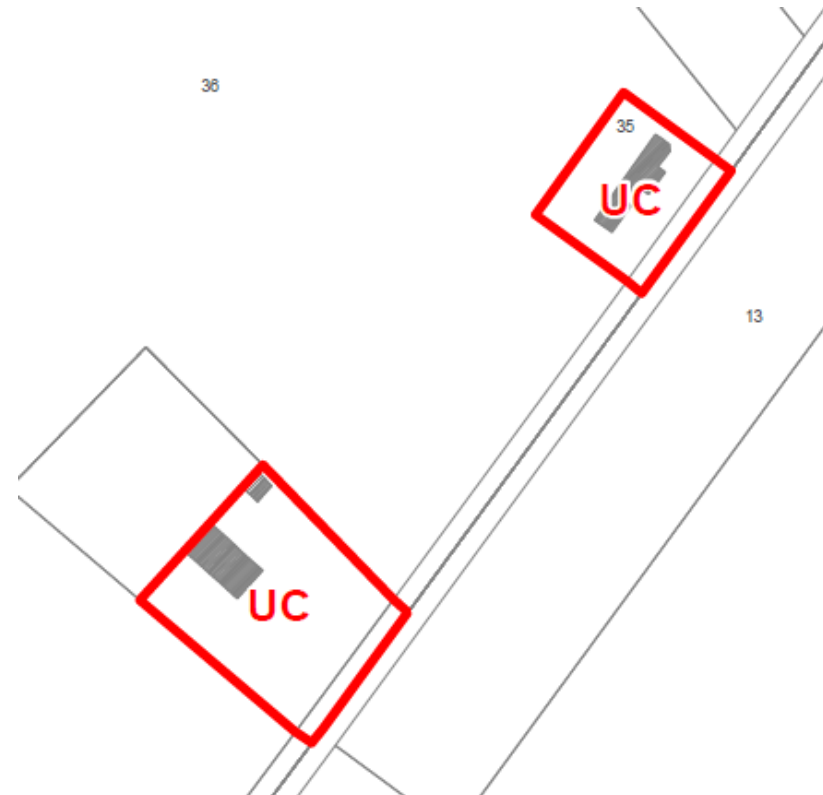


Banogne-Recouvrance

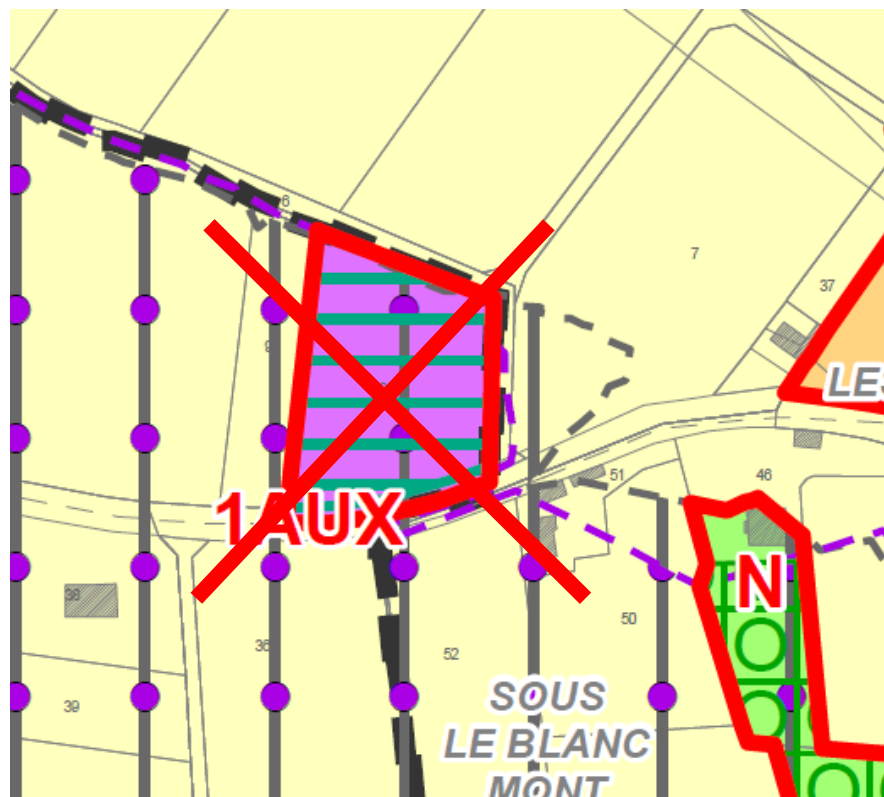
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



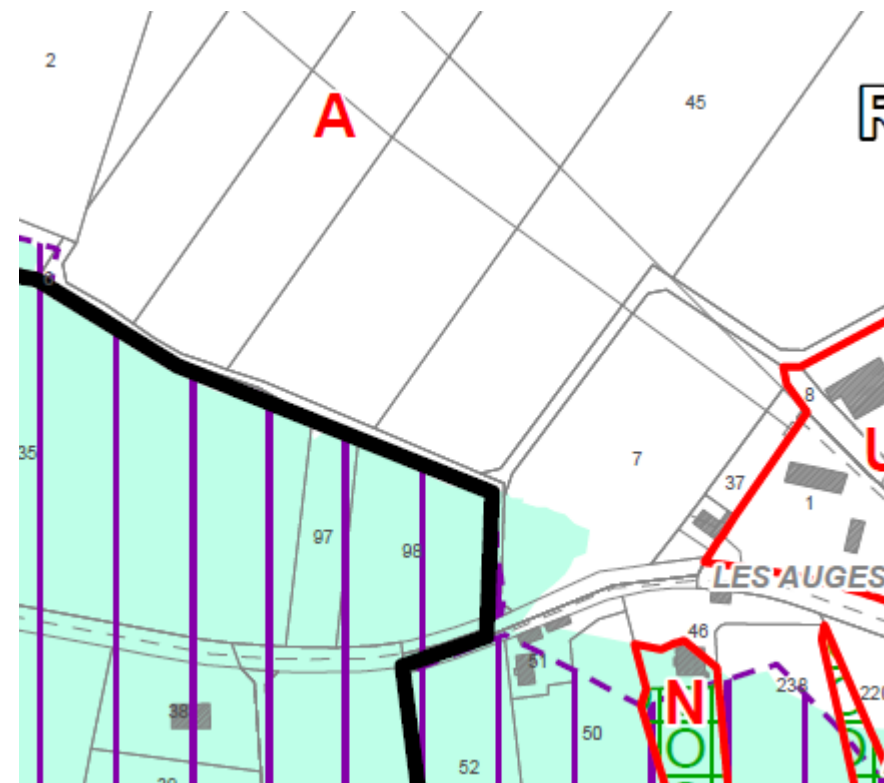
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



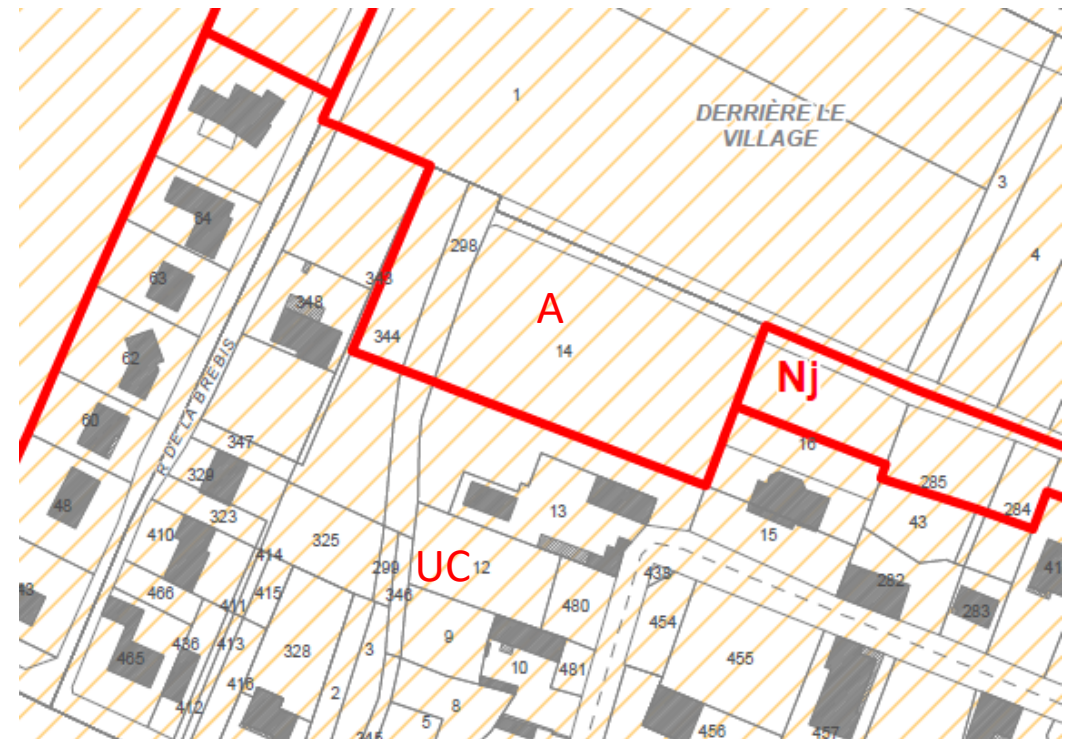
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



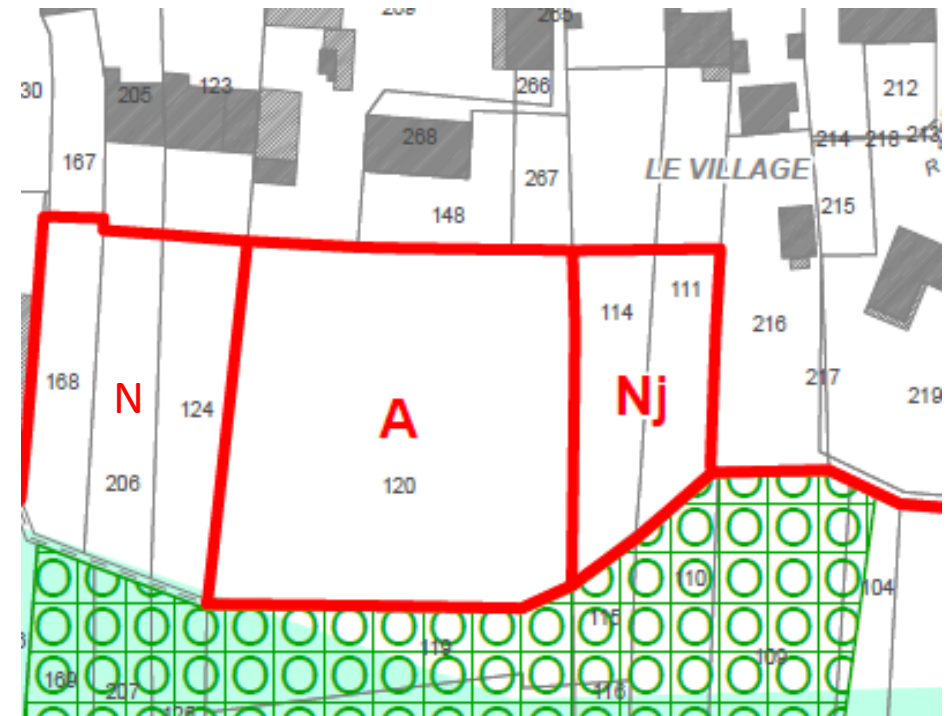
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



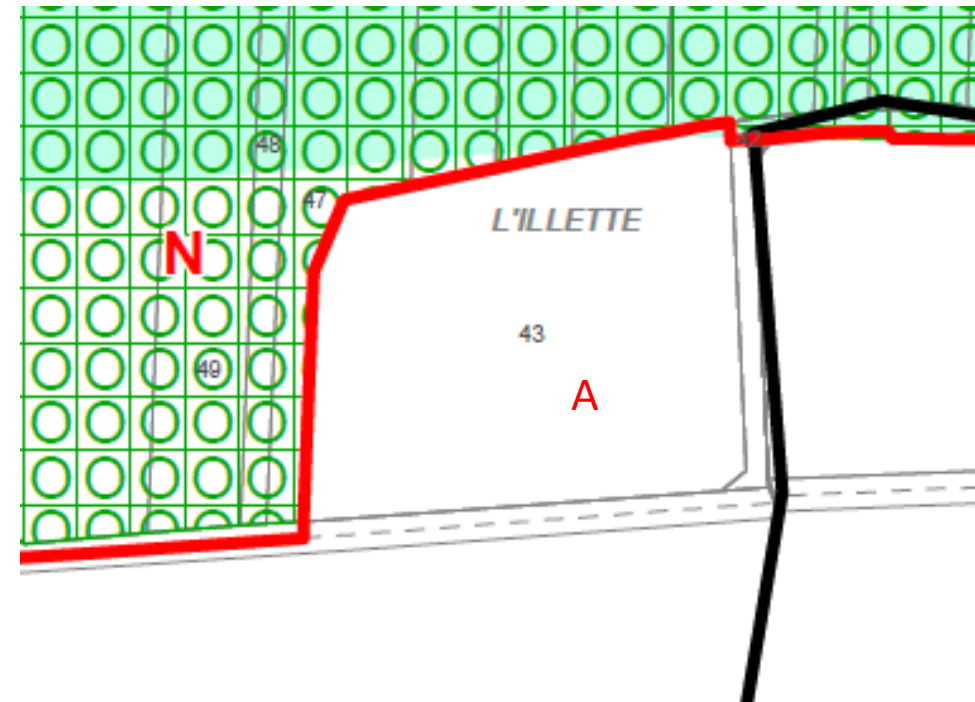
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



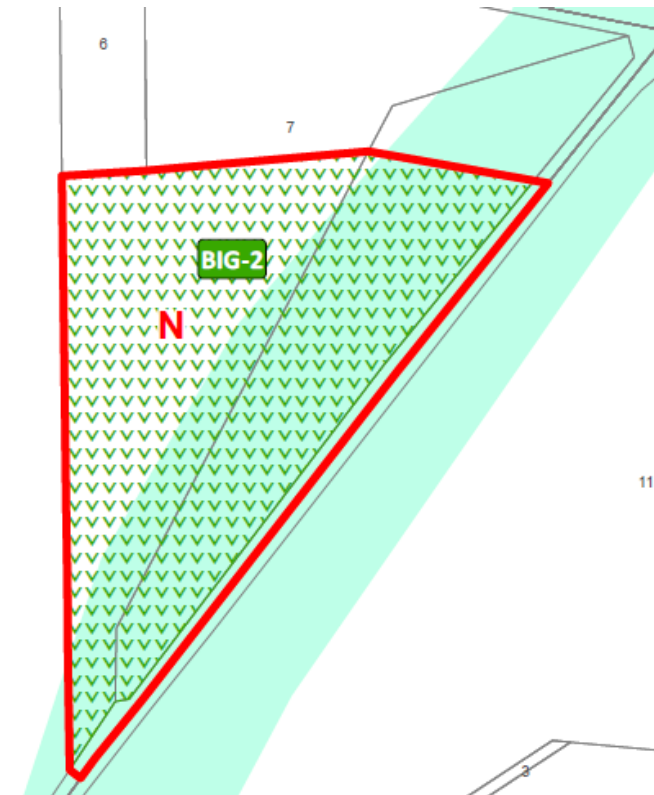
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025

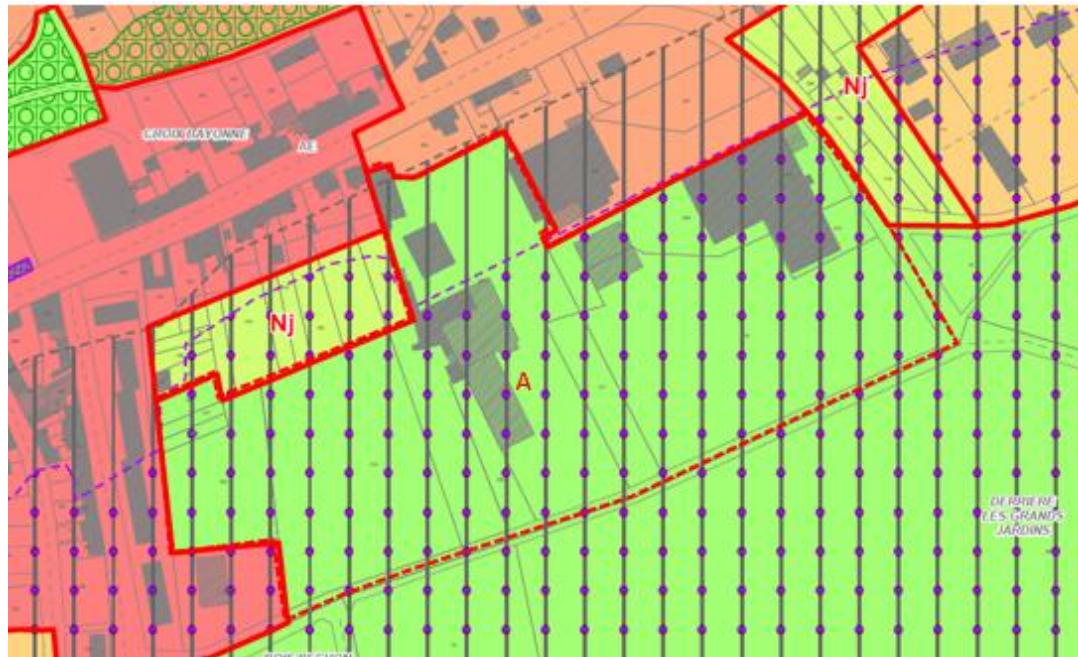


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

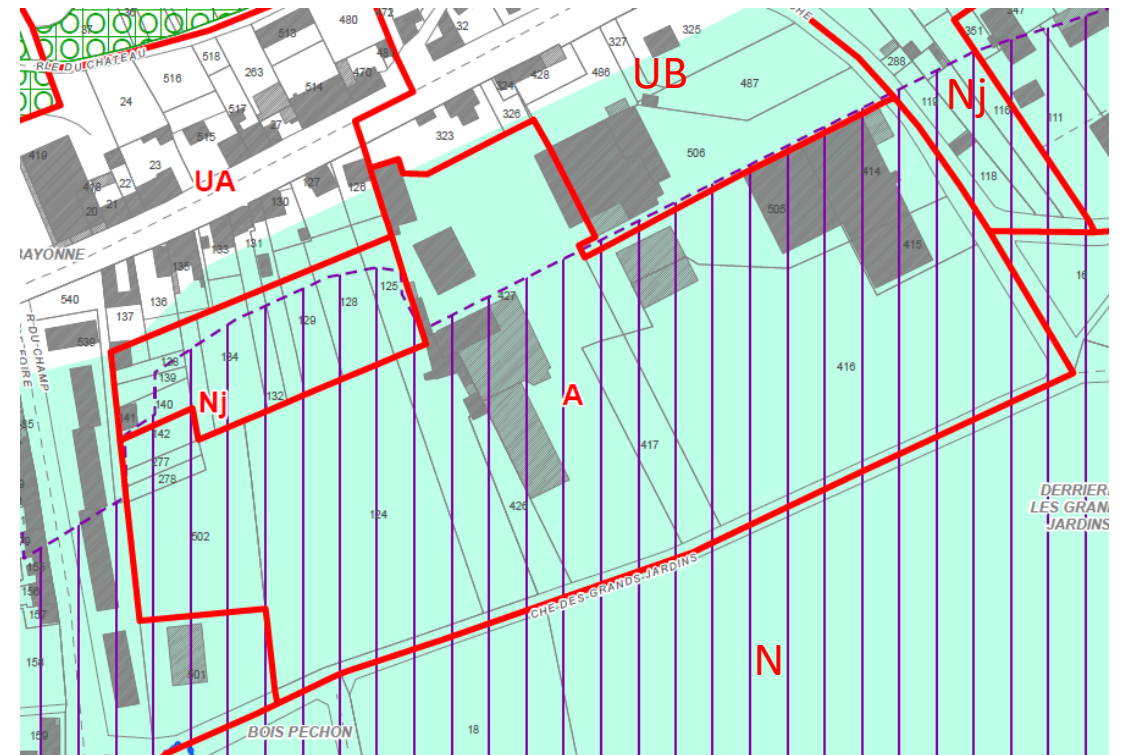


Château-Porcien

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

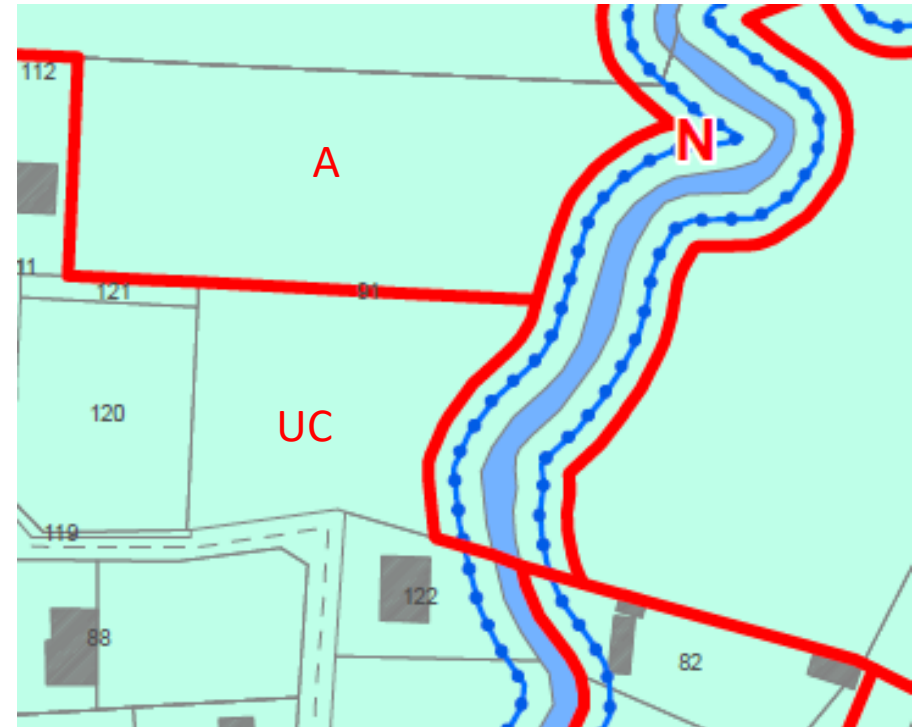


Condé-lès-Herpy

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



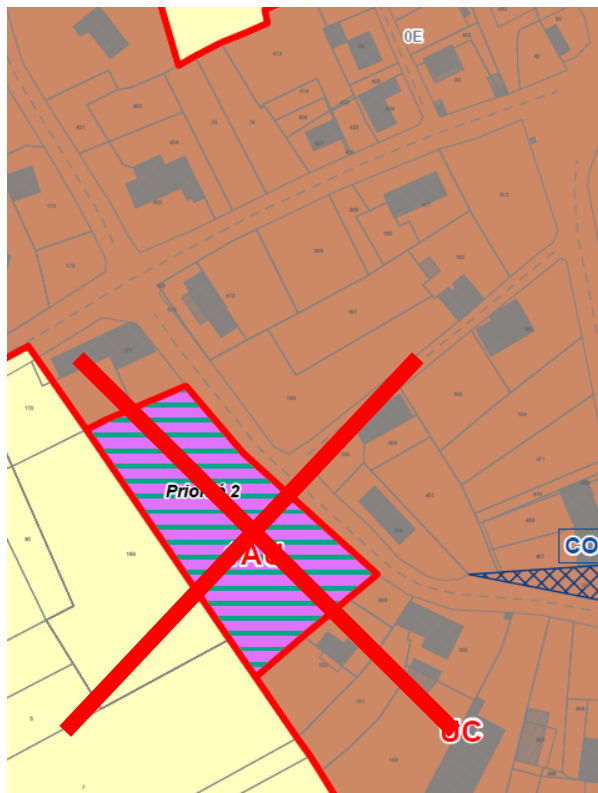
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



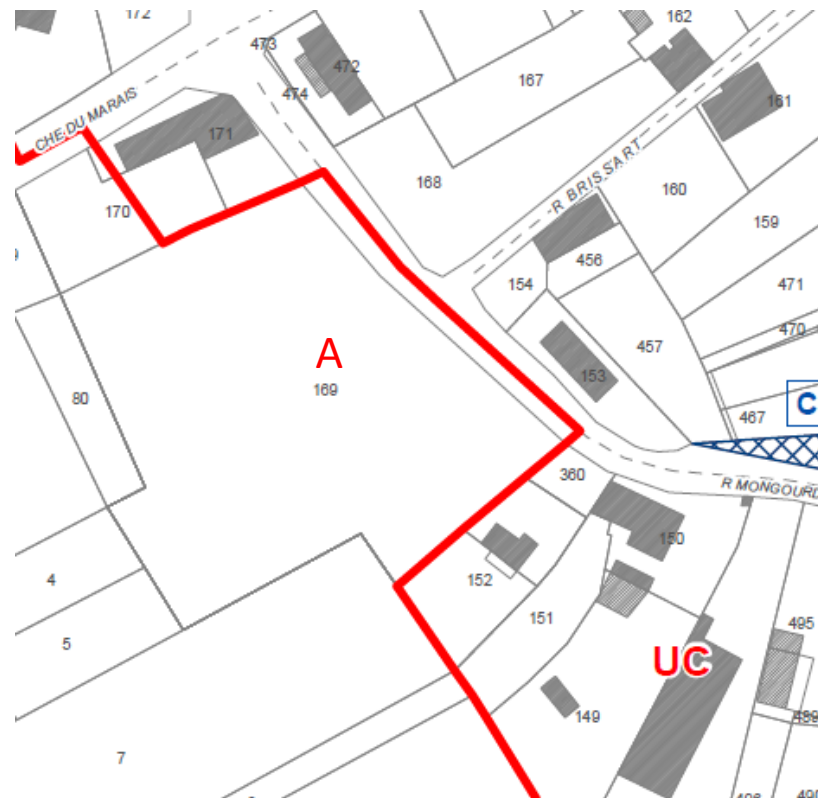
Prise en compte de l'arrêté préfectoral n°2025-503 portant dérogation partielle au principe de non ouverture à l'urbanisation prévu par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme

Corny-Machéroménil

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026



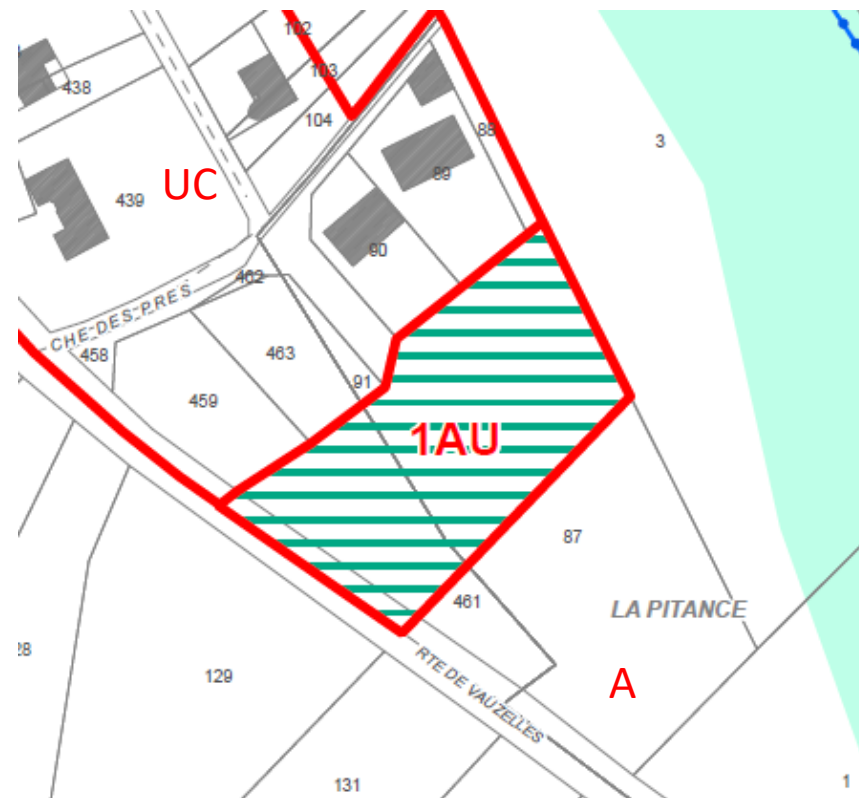
Prise en compte de l'arrêté préfectoral n°2025-503 portant dérogation partielle au principe de non ouverture à l'urbanisation prévu par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme

Corny-Machéroménil

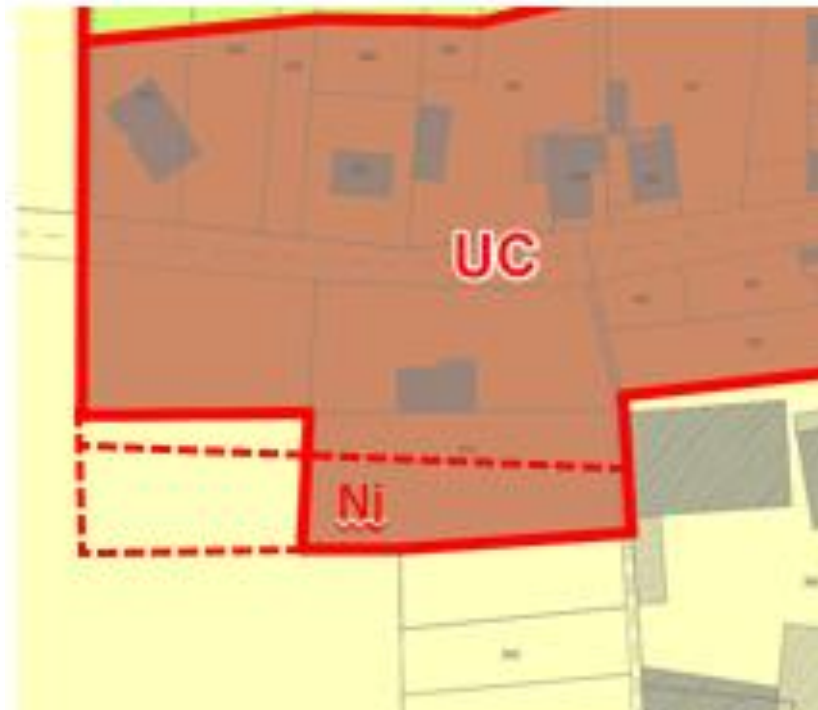
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



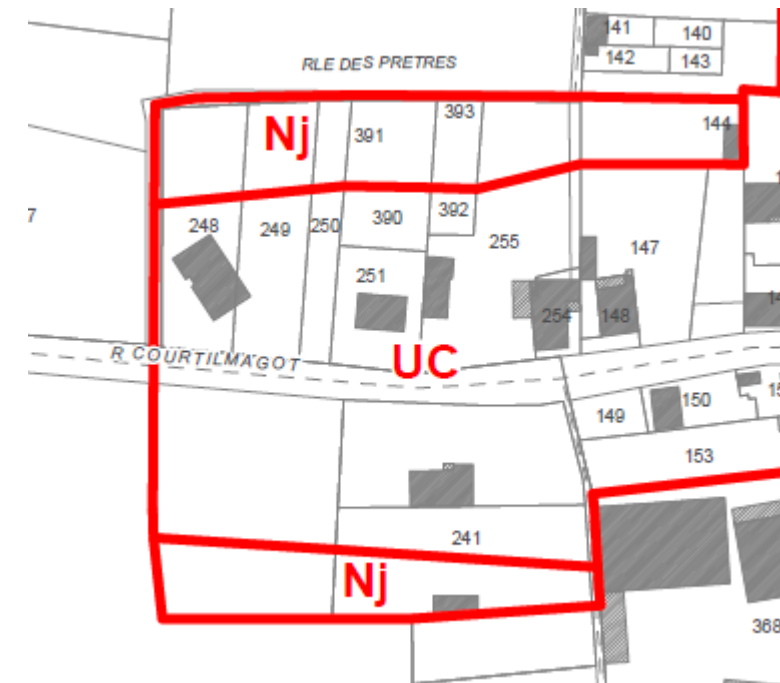
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



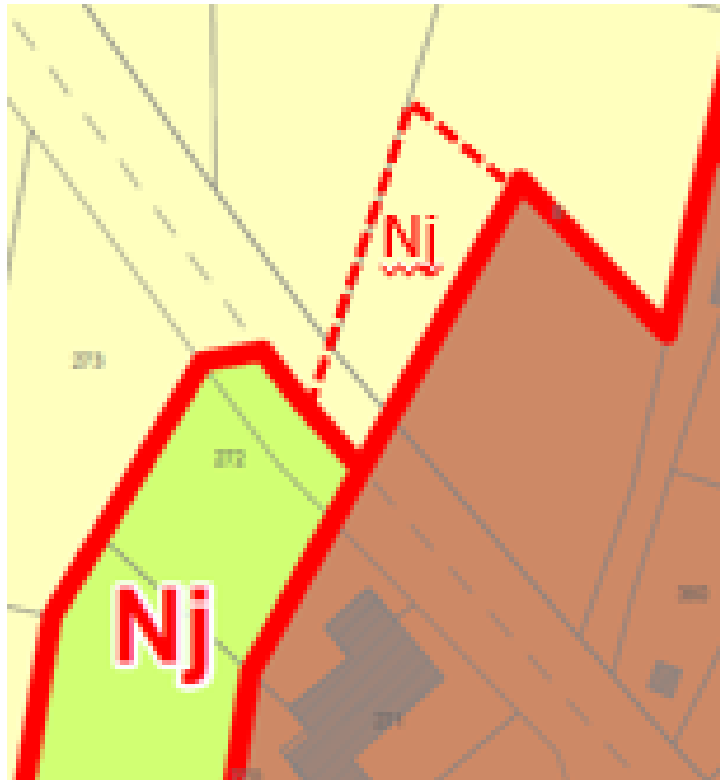
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



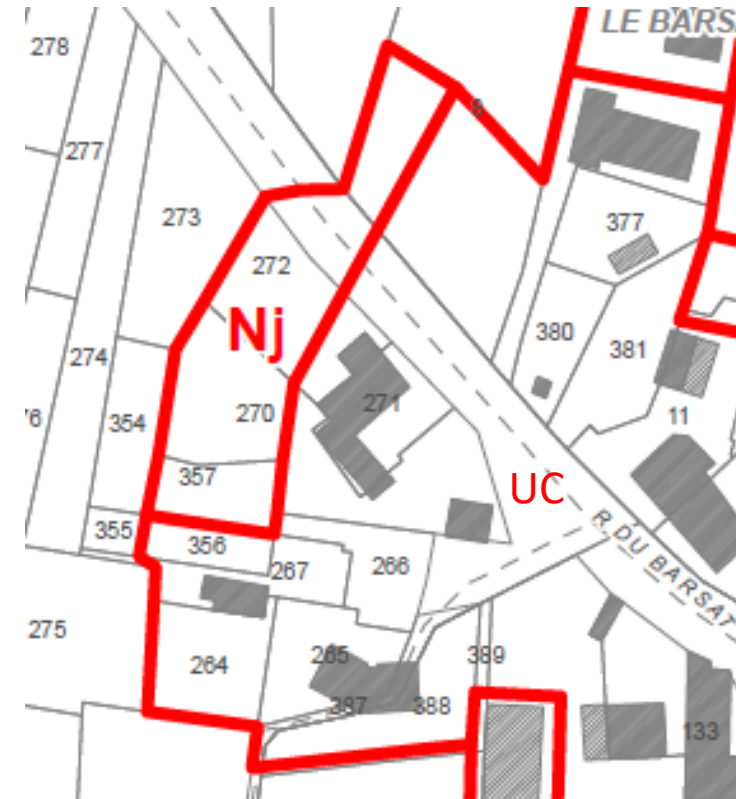
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



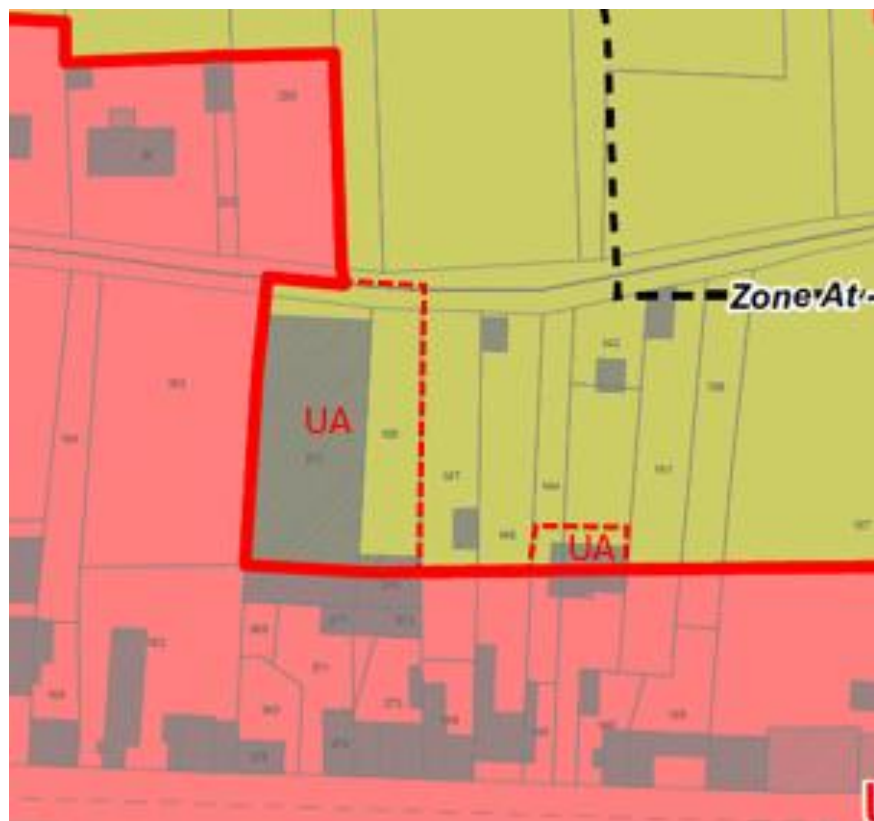
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



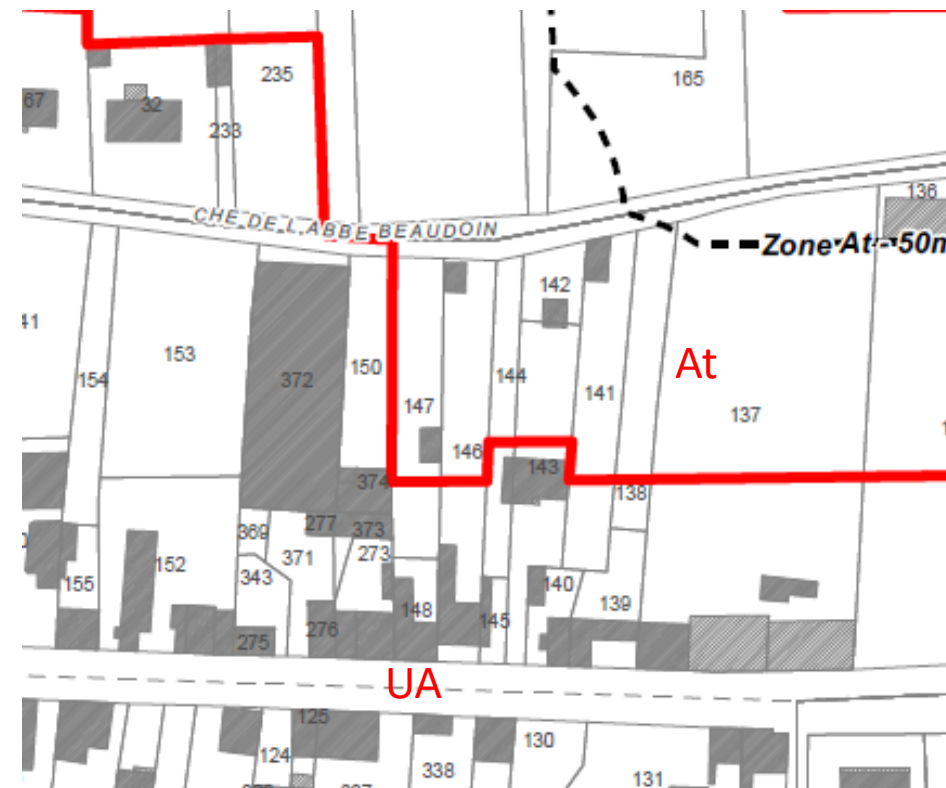
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



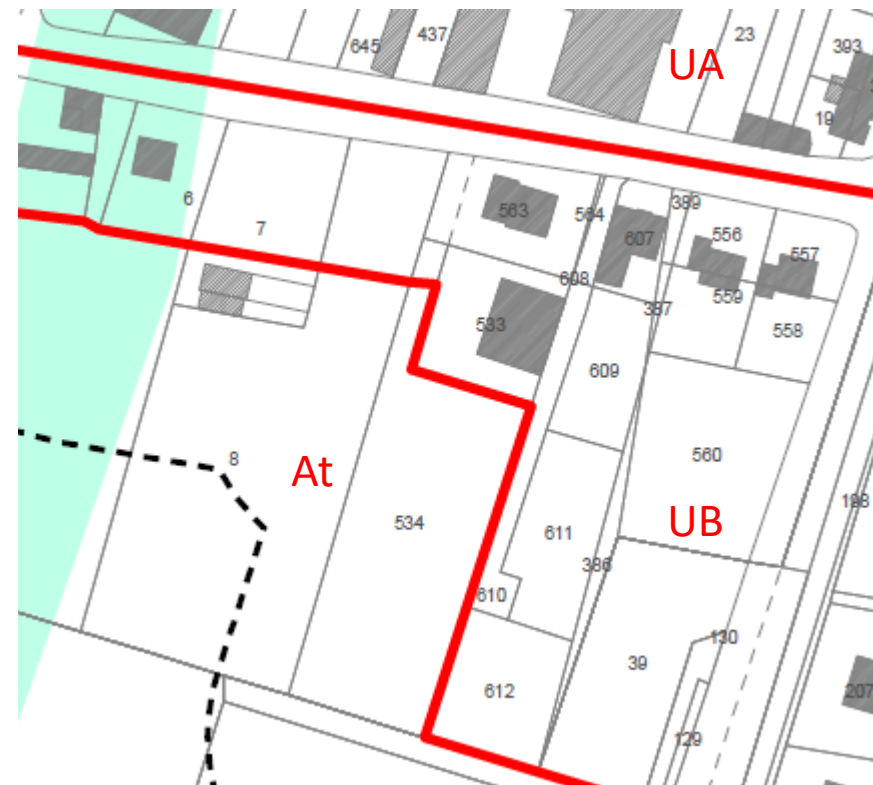
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



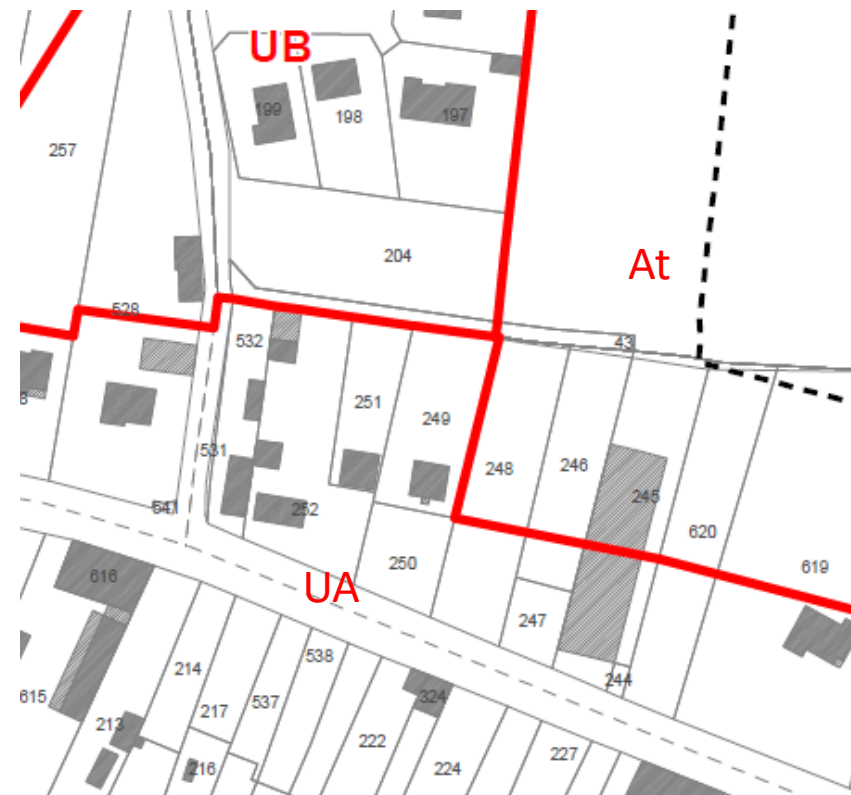
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



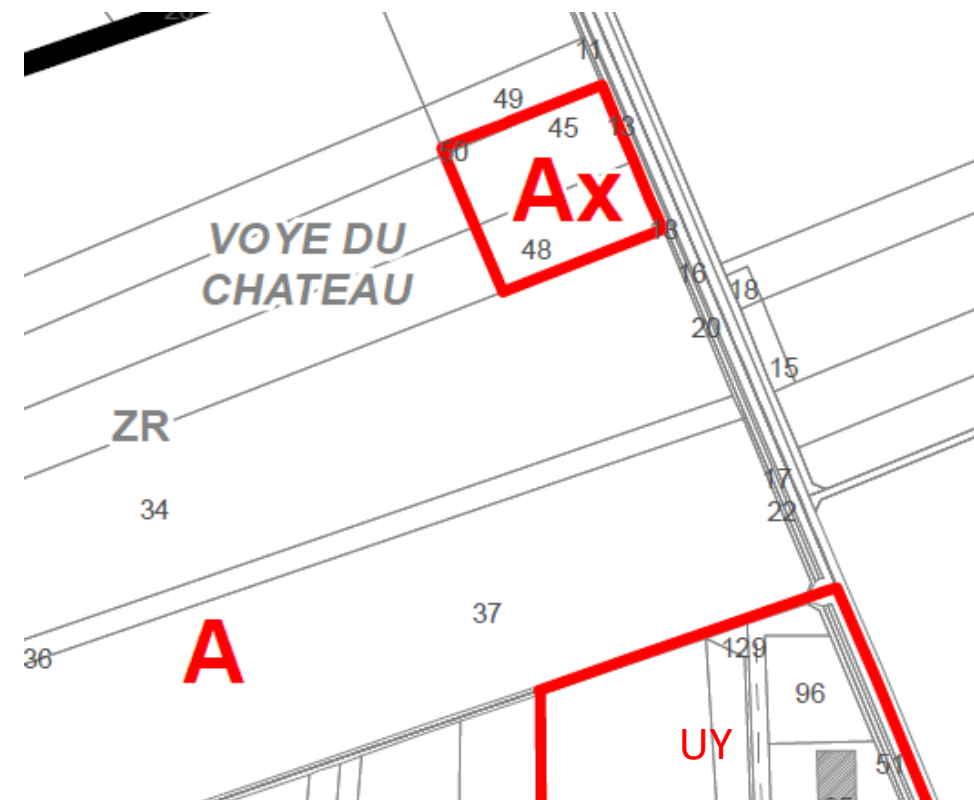
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026



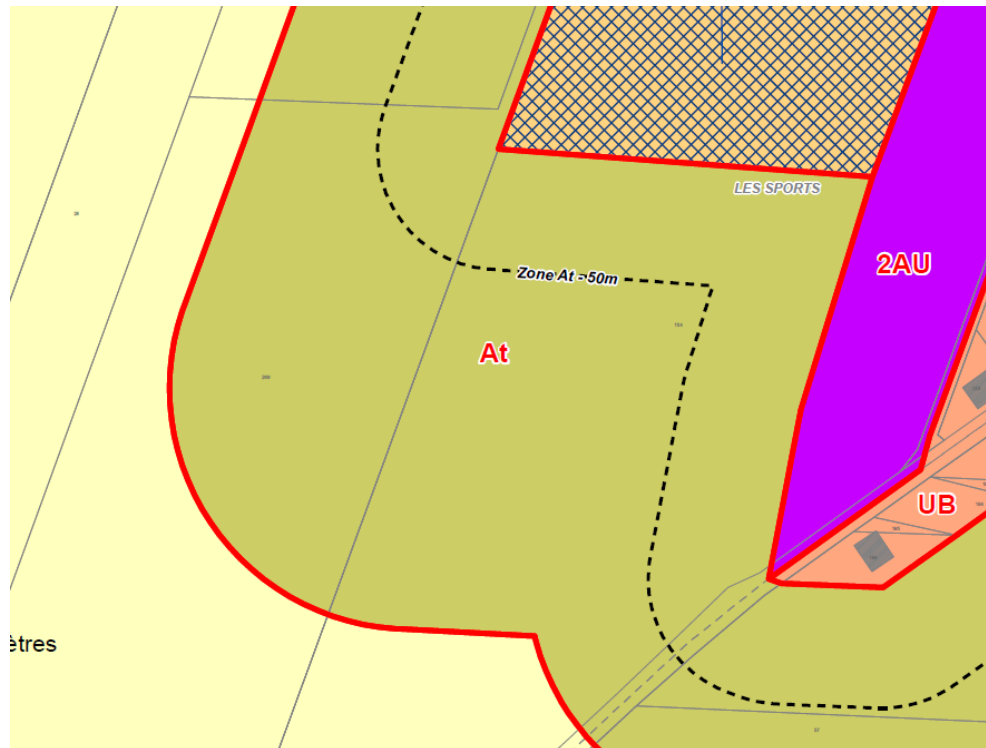
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

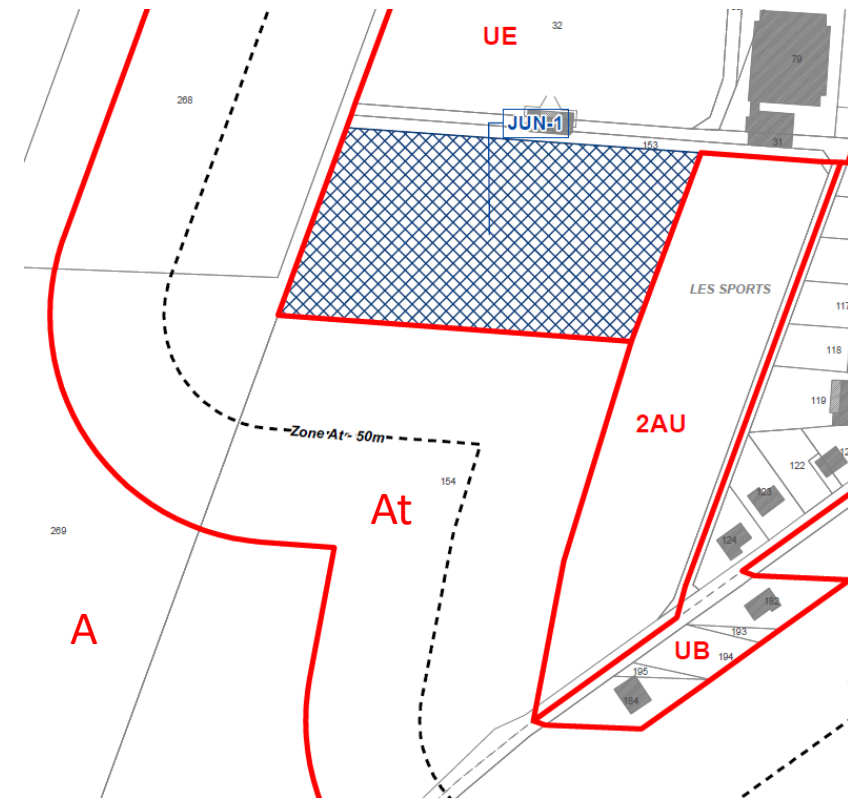


Version PLUi arrêté le 09/04/2025

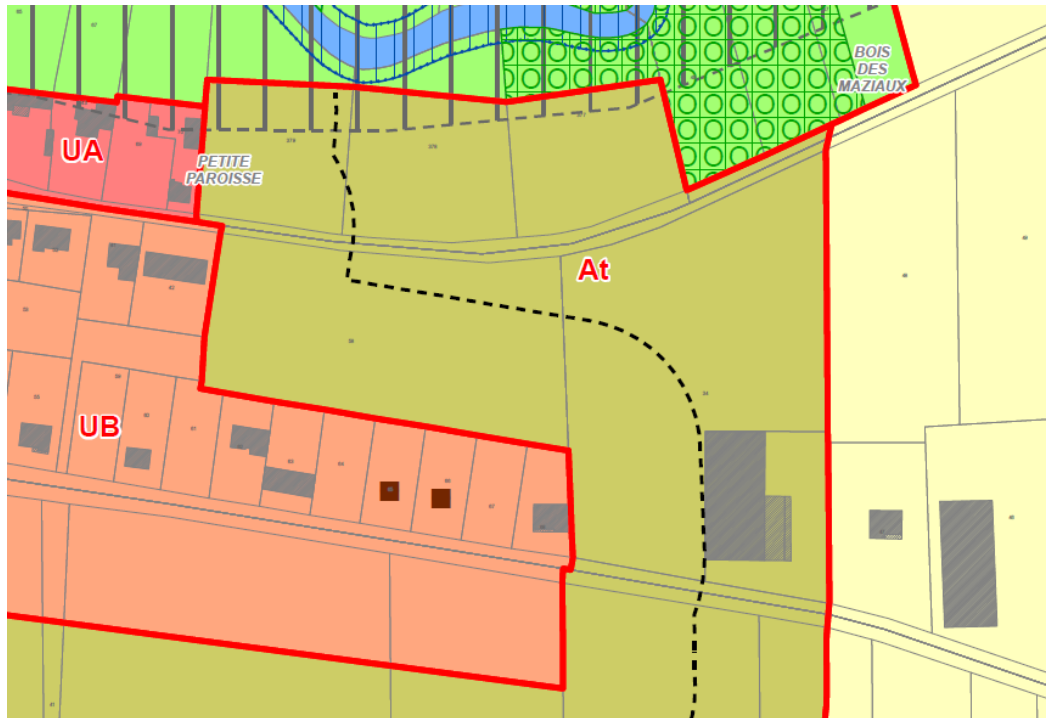


Rectifier zone At pour respecter les 100 mètres

Version PLUi approuvé le 14/01/2026

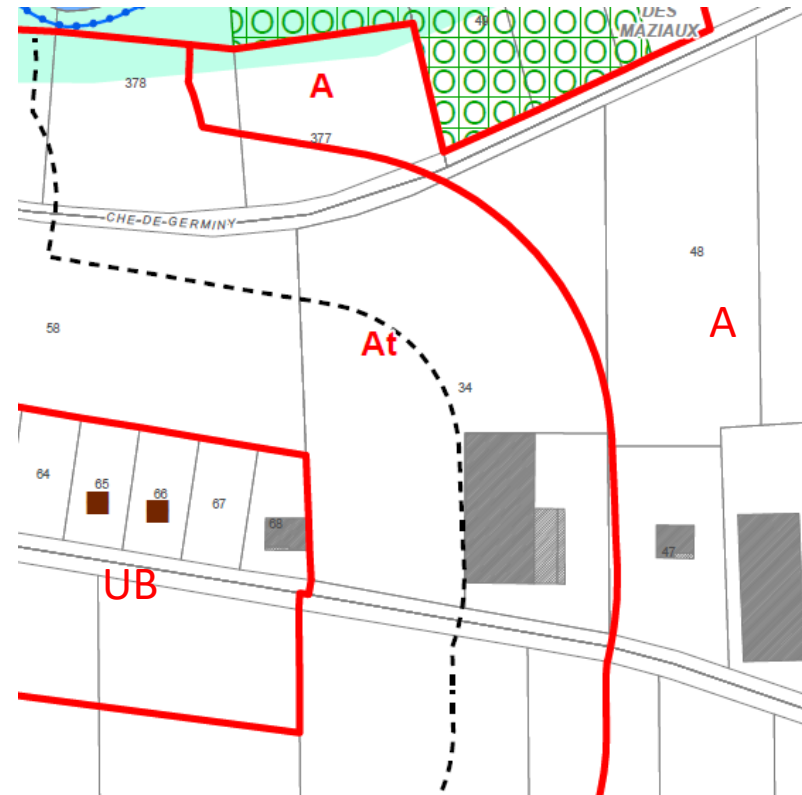


Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Rectifier zone At pour respecter les 100 mètres

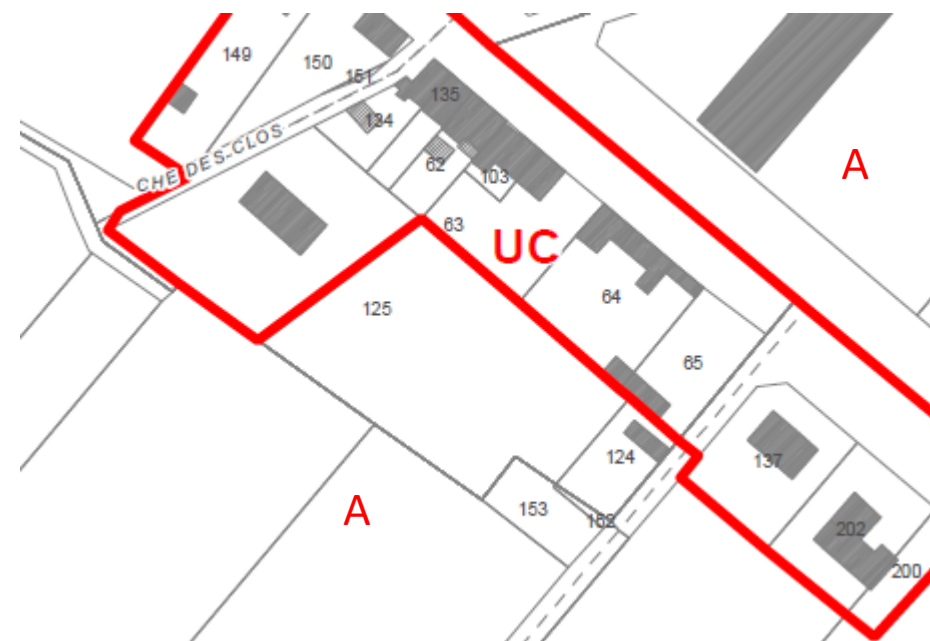
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



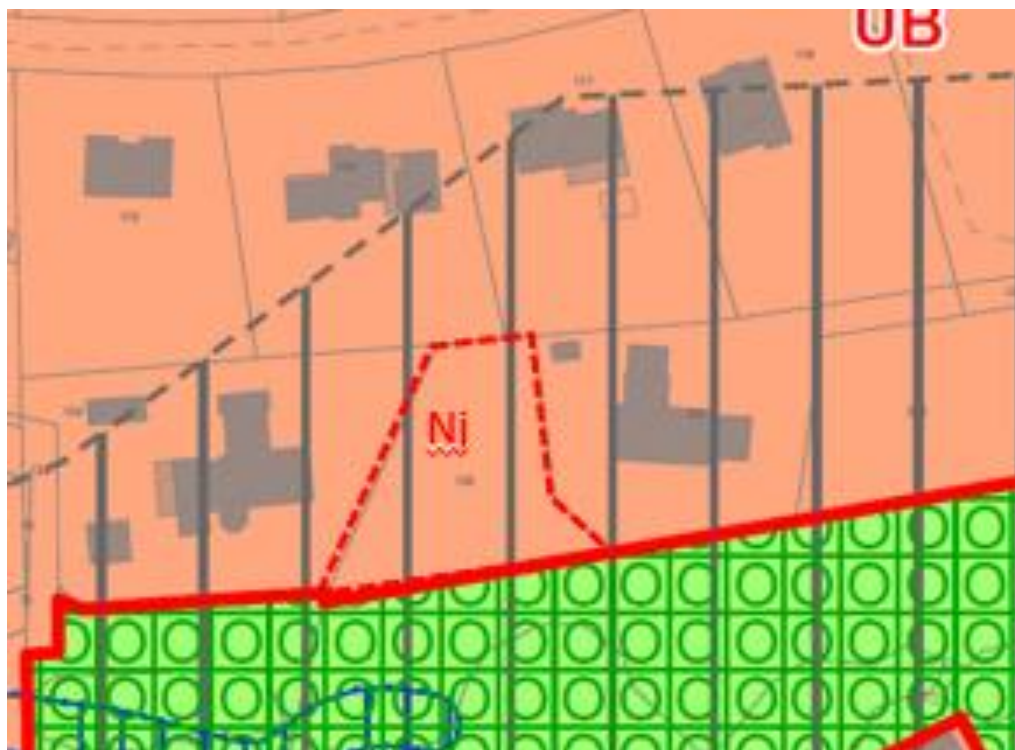
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



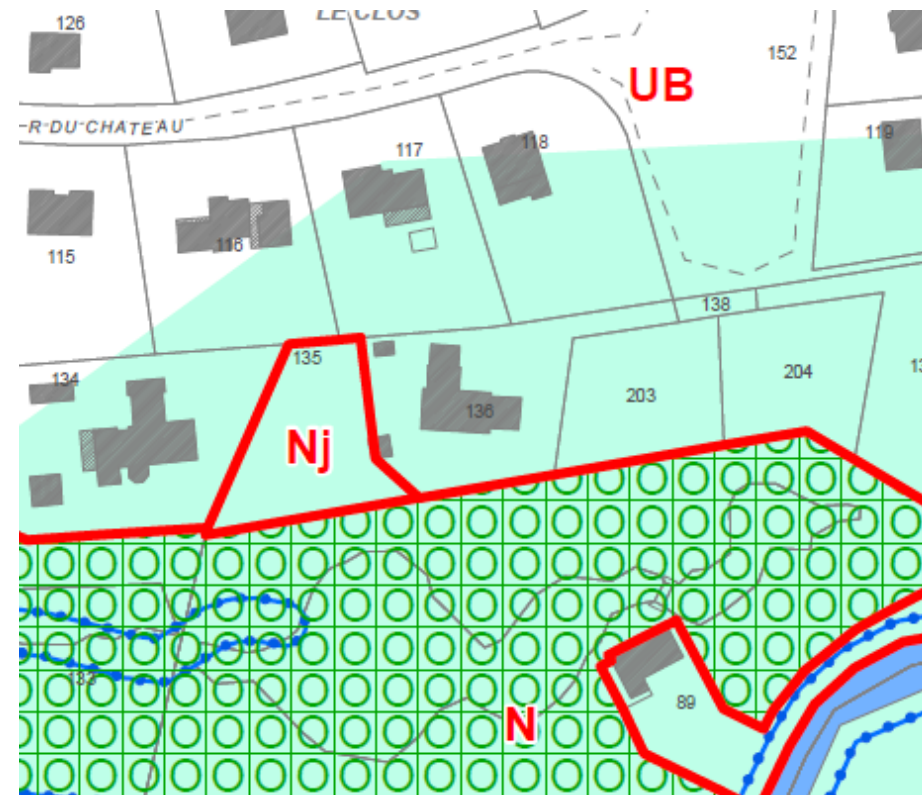
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

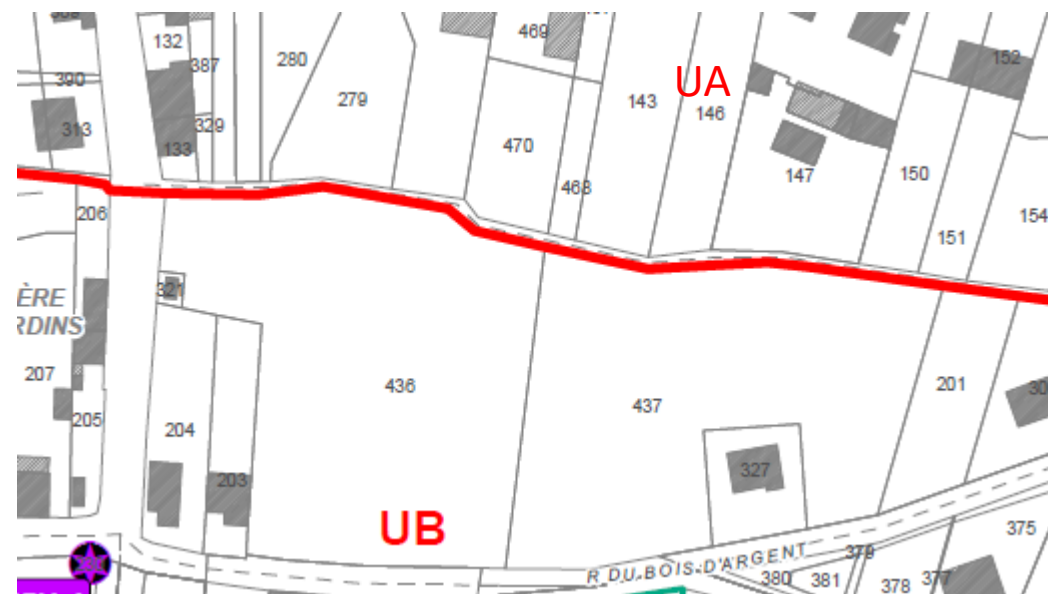


Version PLUi arrêté le 09/04/2025

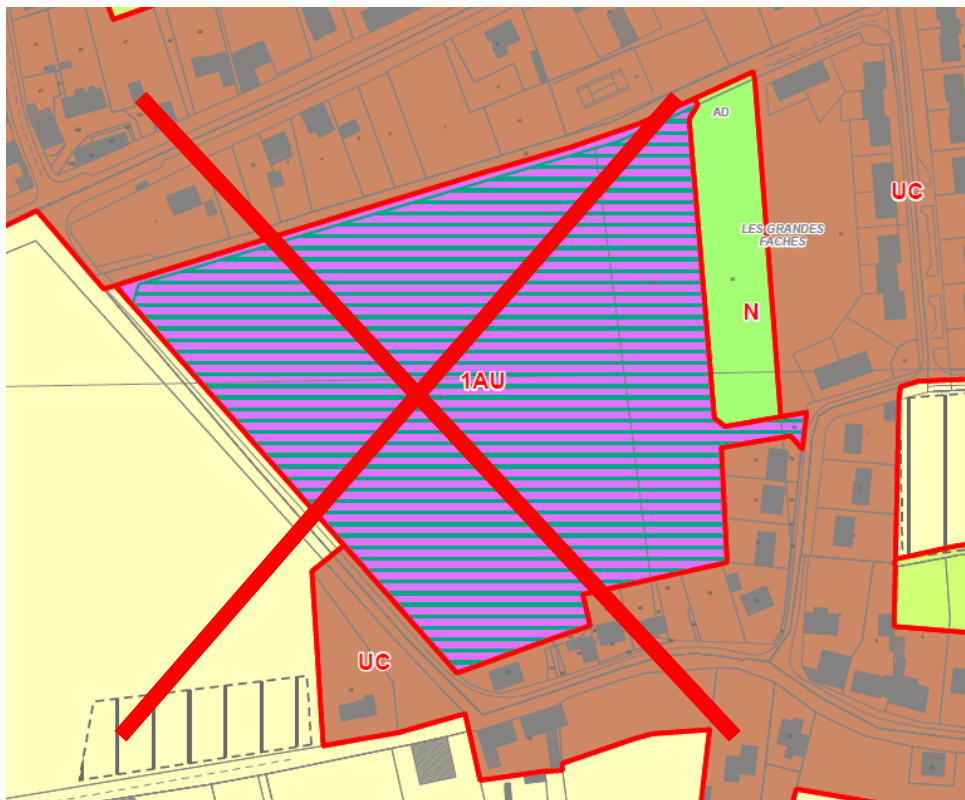


+ Supprimer secteur OAP

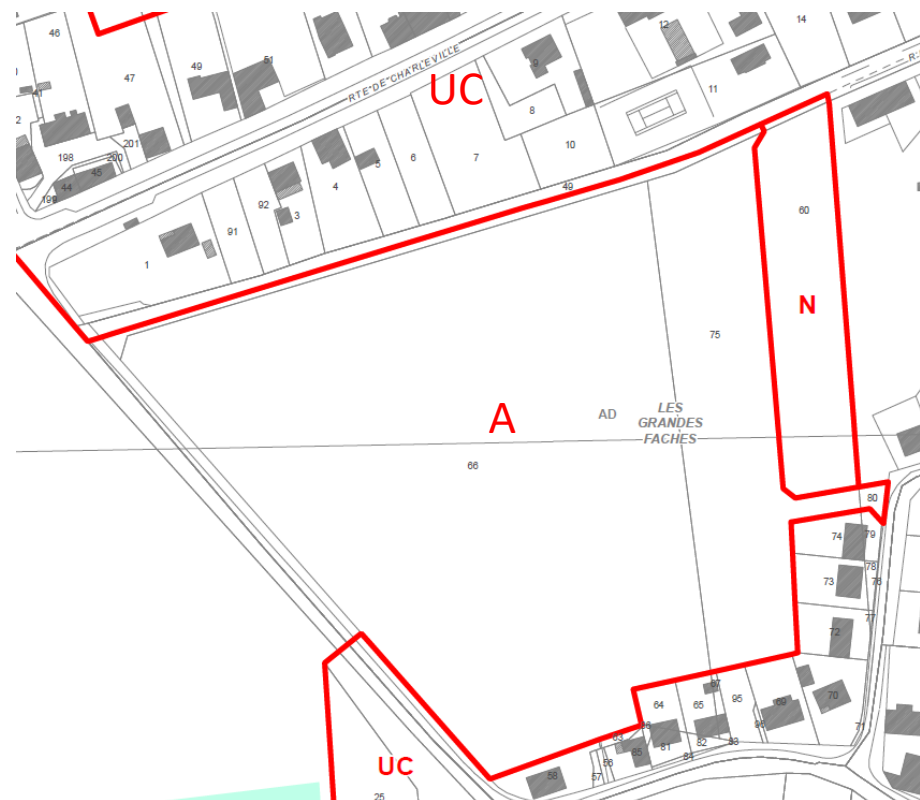
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Novy-Chevrières

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



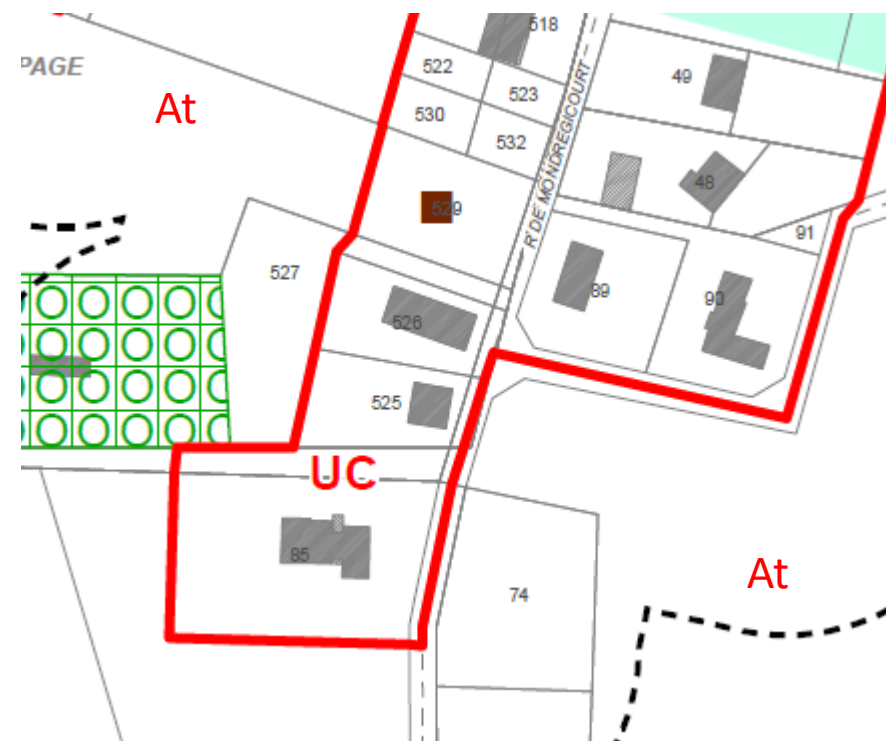
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

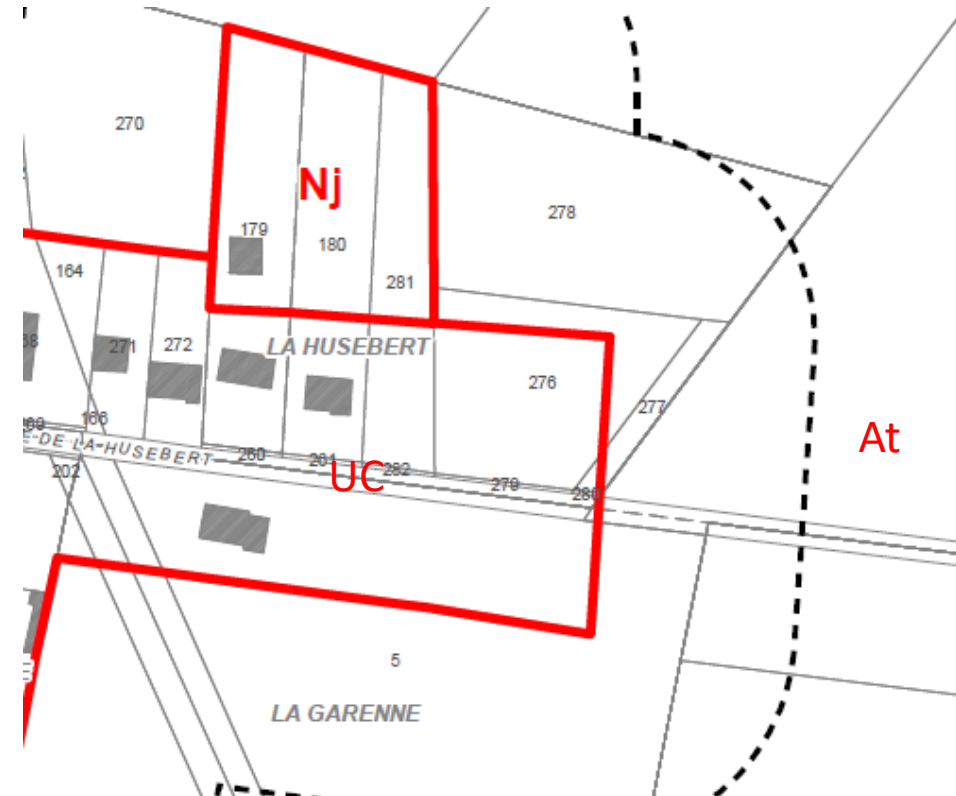


Version PLUi arrêté le 09/04/2025



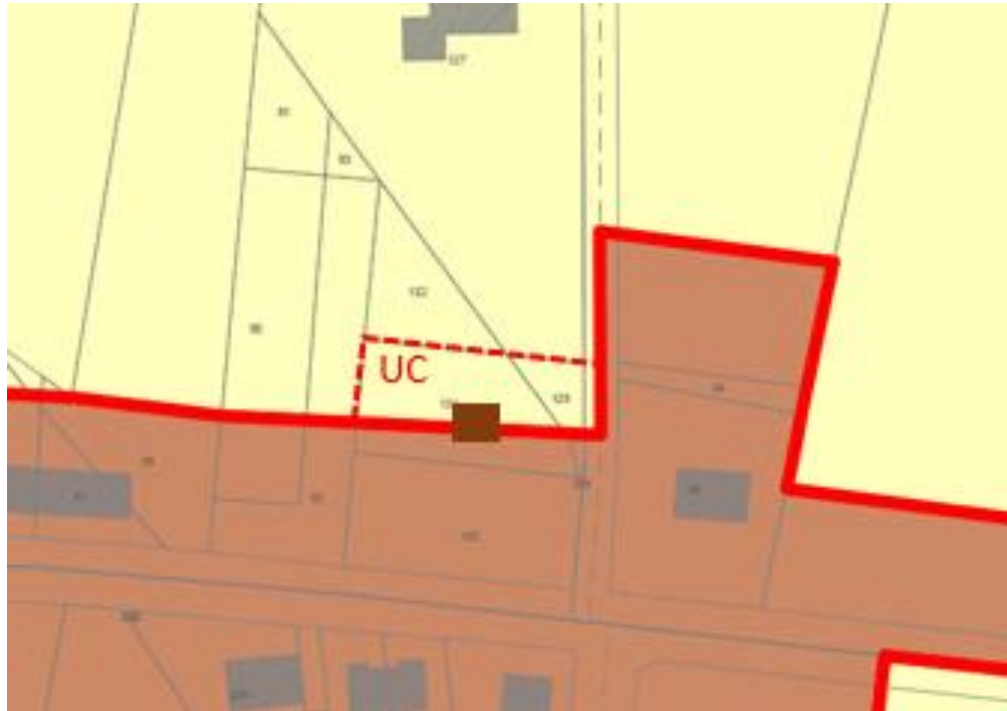
Supprimer ER PER-5

Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Poilcourt-Sydney

Version PLUi arrêté le 09/04/2025

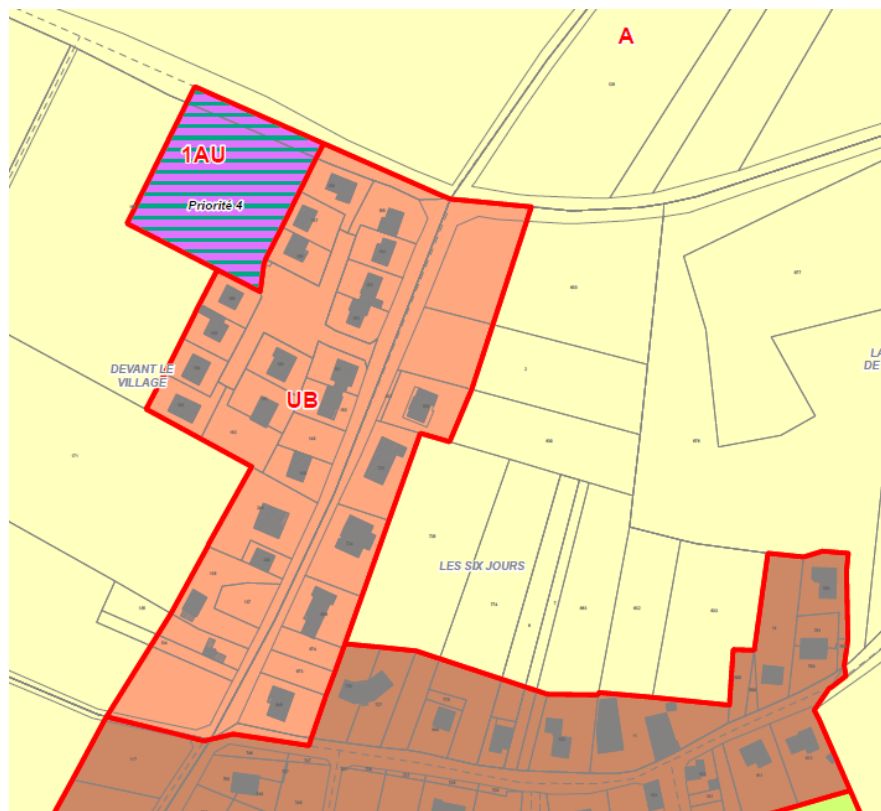


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

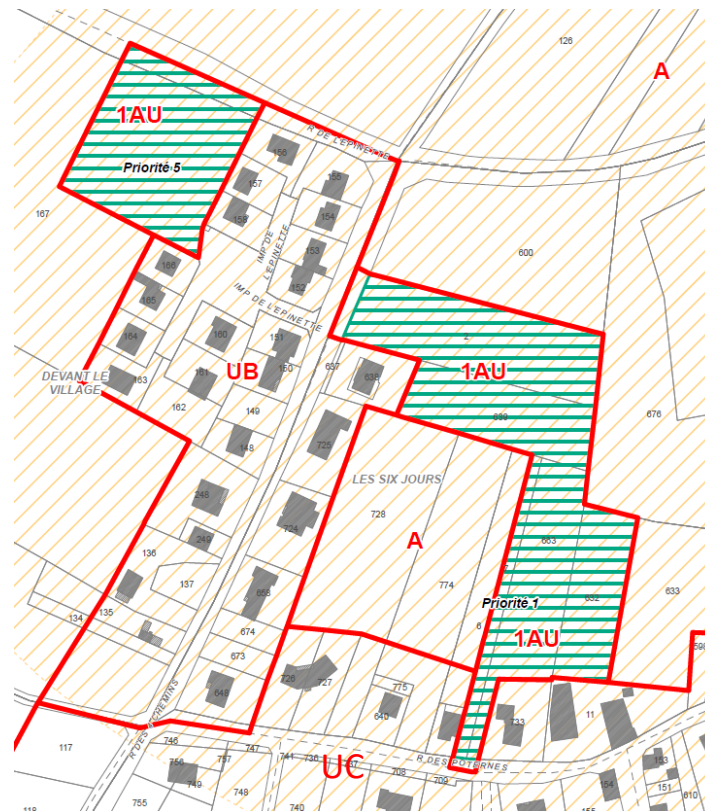


Rethel / Pargny-Resson

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

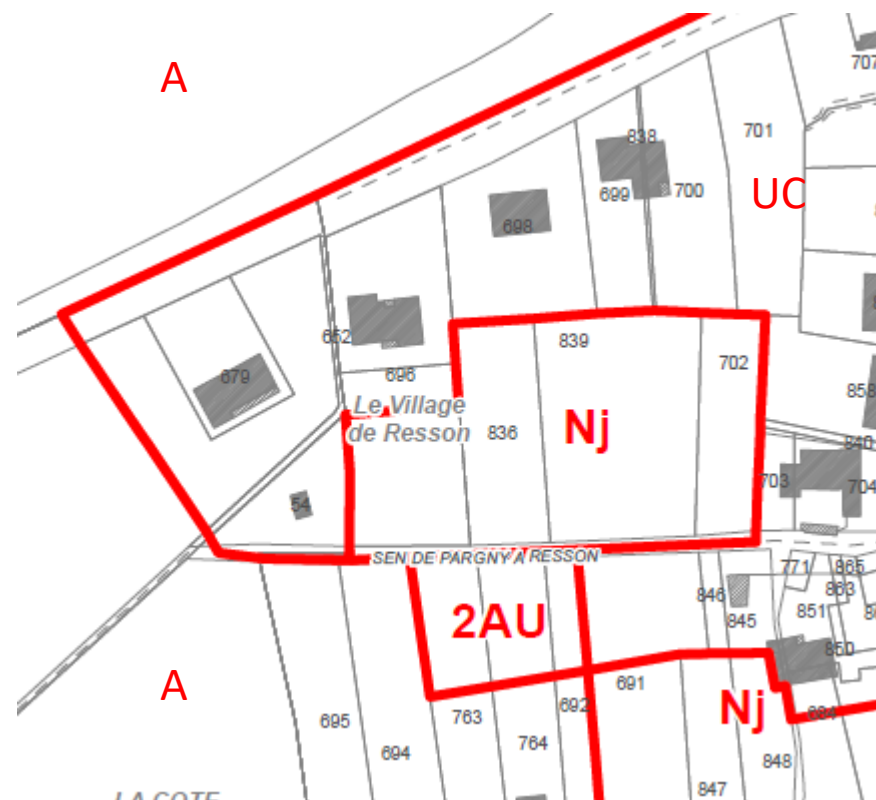


Rethel / Pargny-Resson

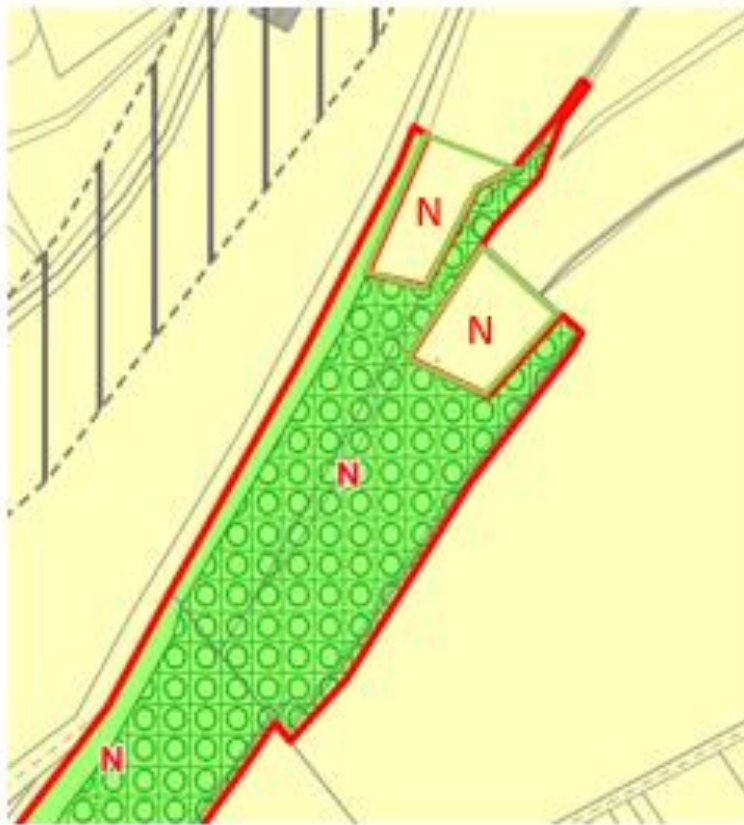
Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026

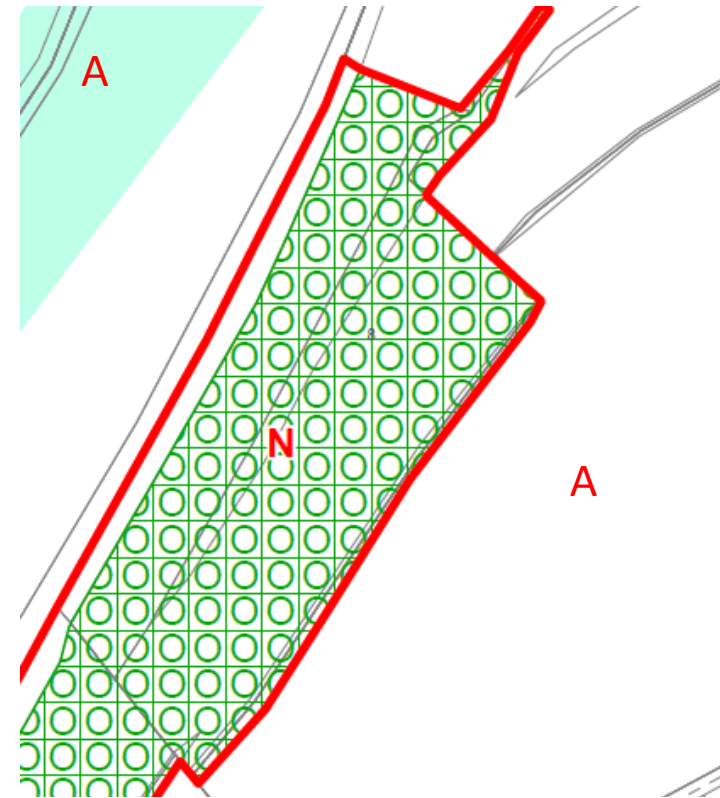


Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Reclasser en zone N + EBC

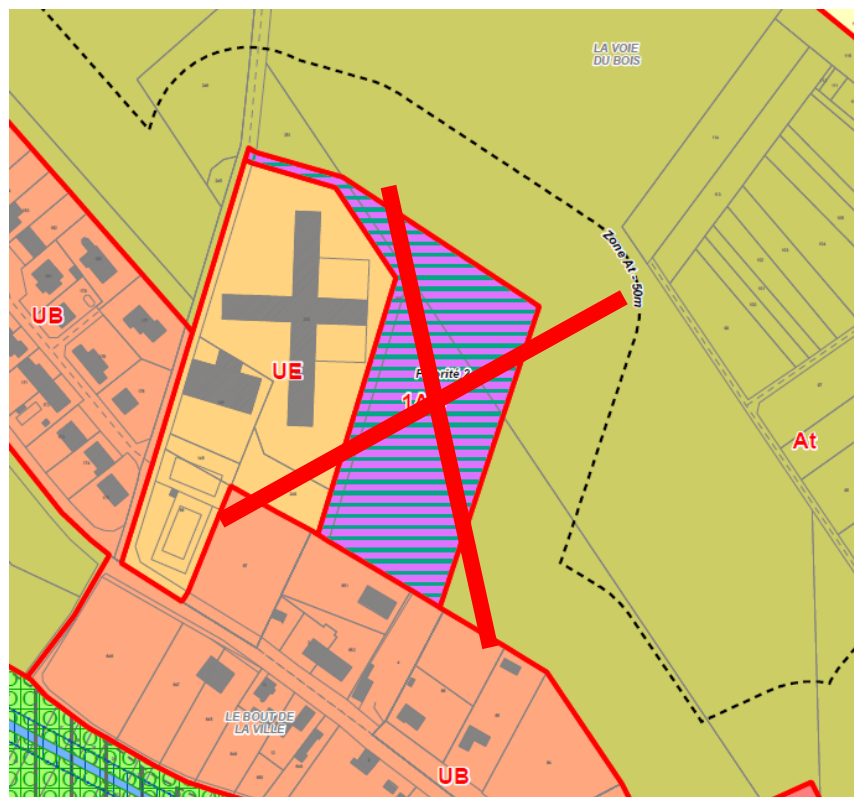
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



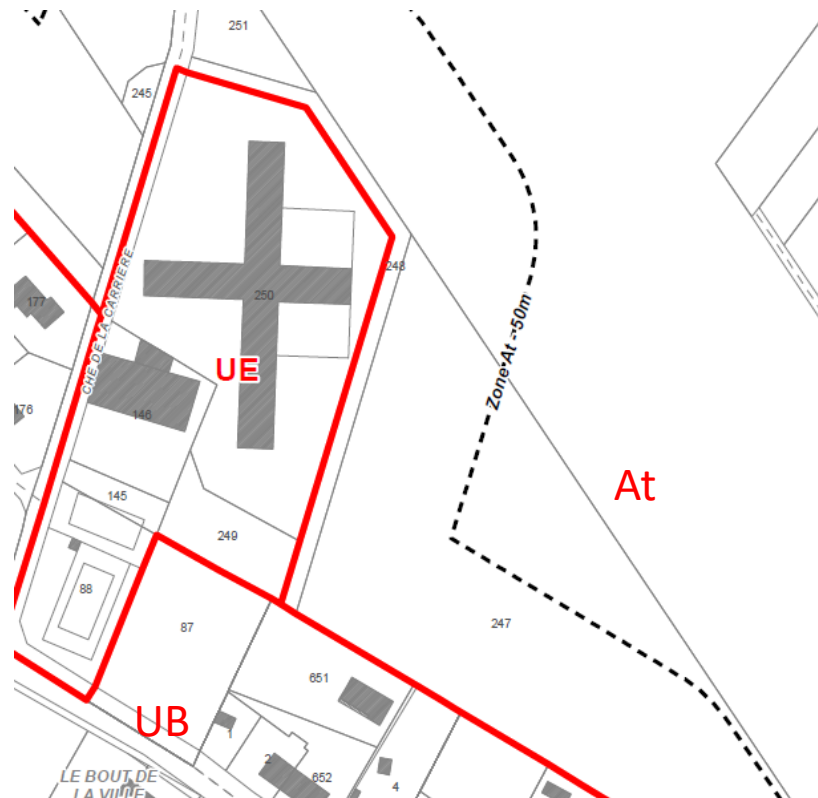
Prise en compte de l'arrêté préfectoral n°2025-503 portant dérogation partielle au principe de non ouverture à l'urbanisation prévu par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme

Saint-Germainmont

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



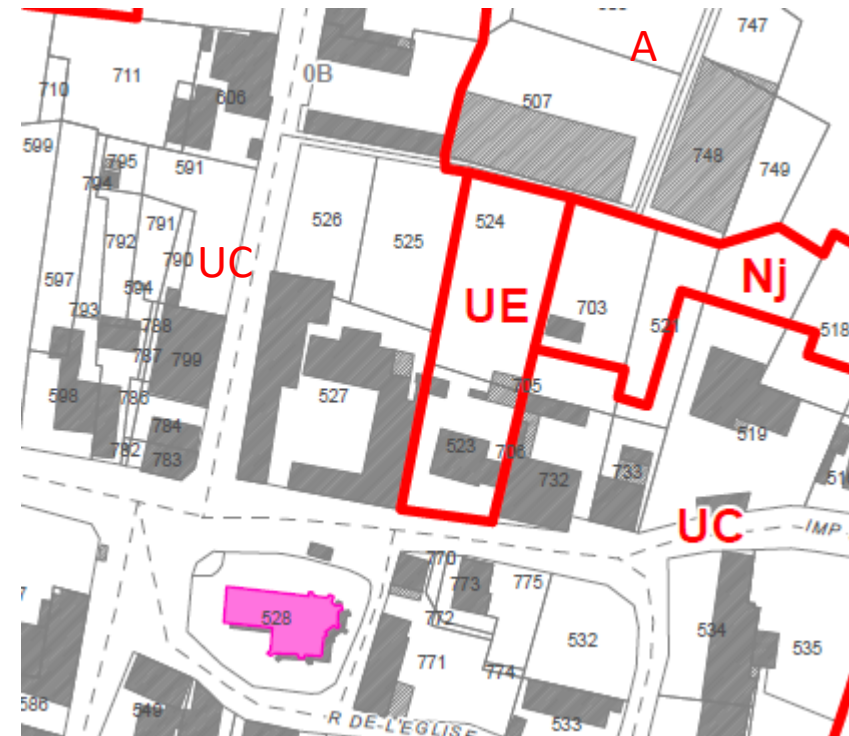
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025



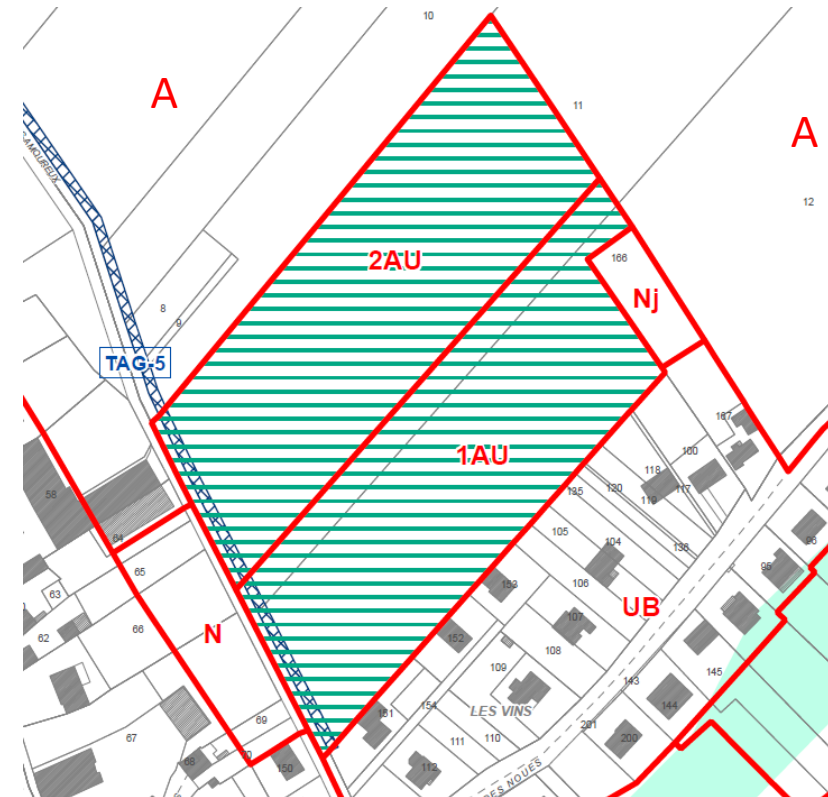
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Version PLUi arrêté le 09/04/2025

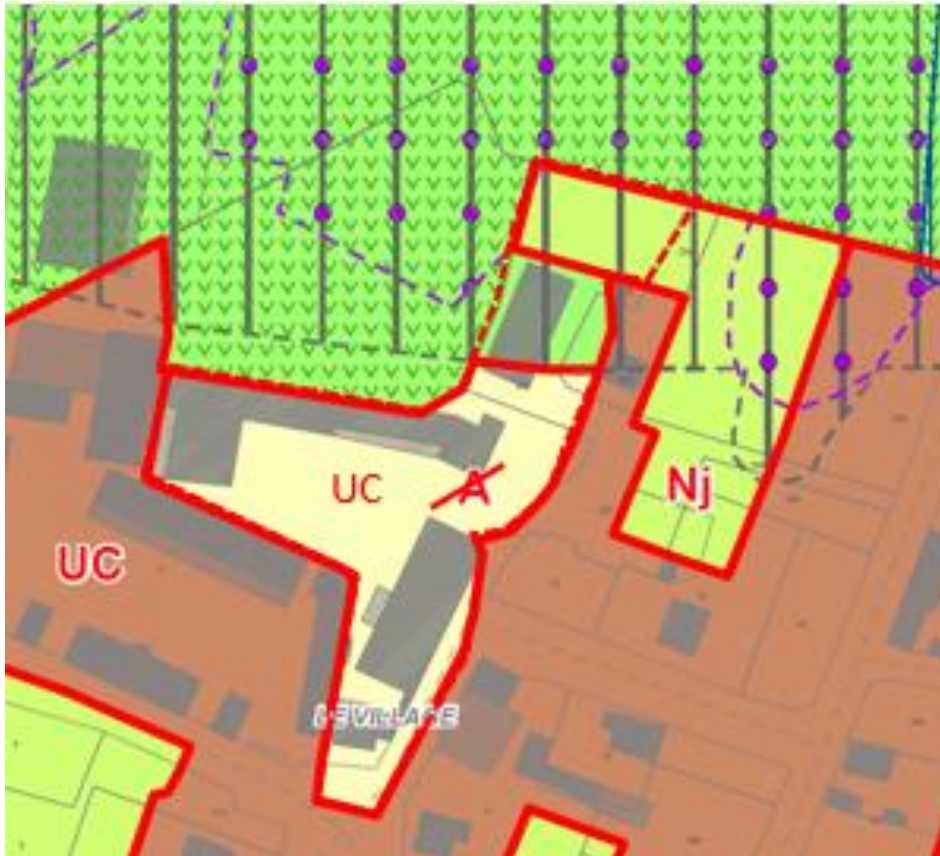


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

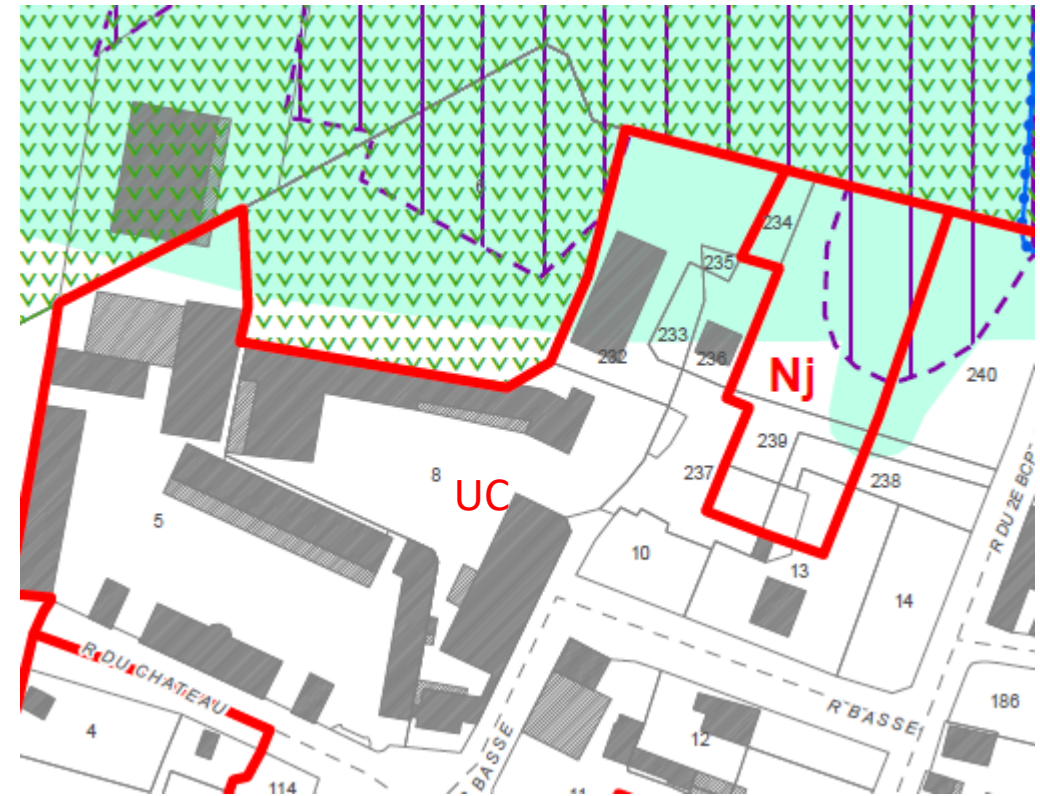


Thugny-Trugny

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



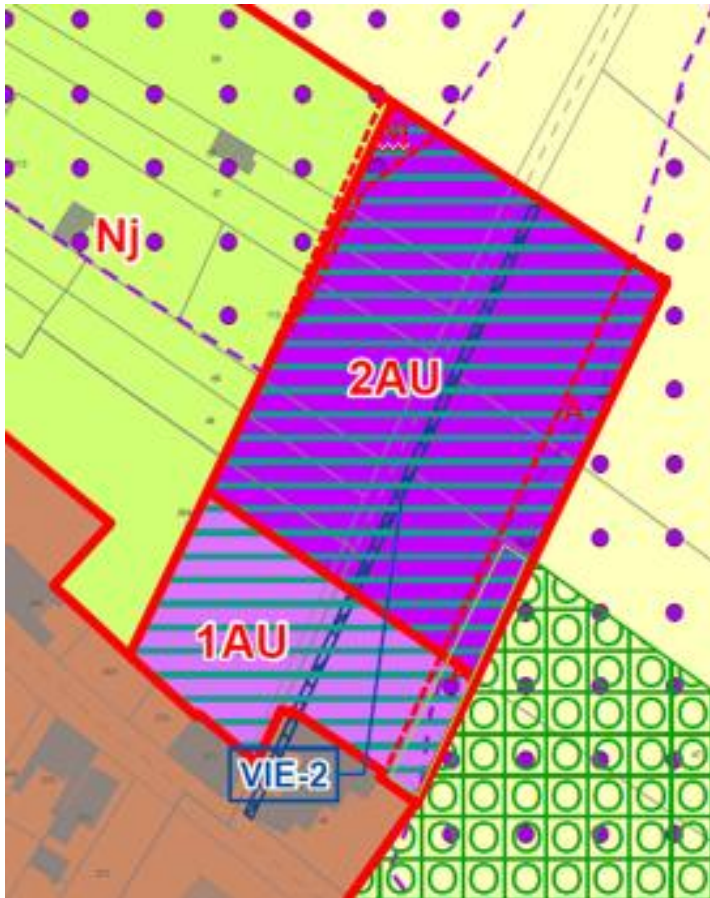
Version PLUi approuvé le 14/01/2026



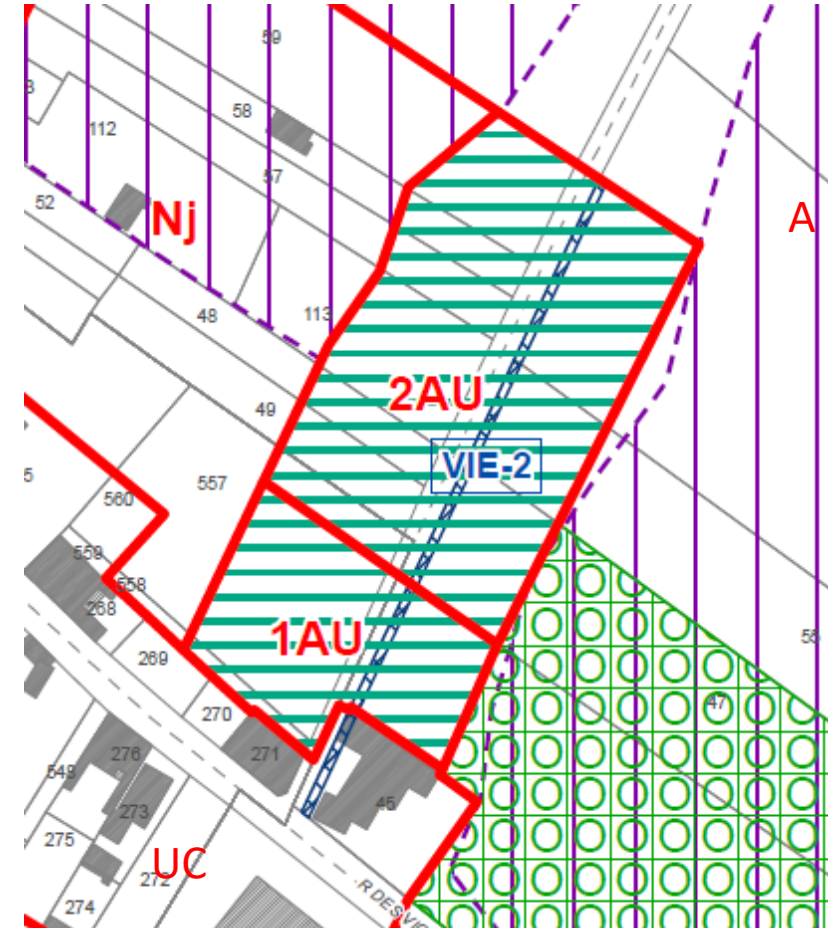
Version PLUi arrêté le 09/04/2025

Exclure la zone rouge du PPRI du périmètre des zones 1AU et 2AU
> reclasser les terrains en NJ ou A

+ ajouter EBC sur terrain détourné en vert

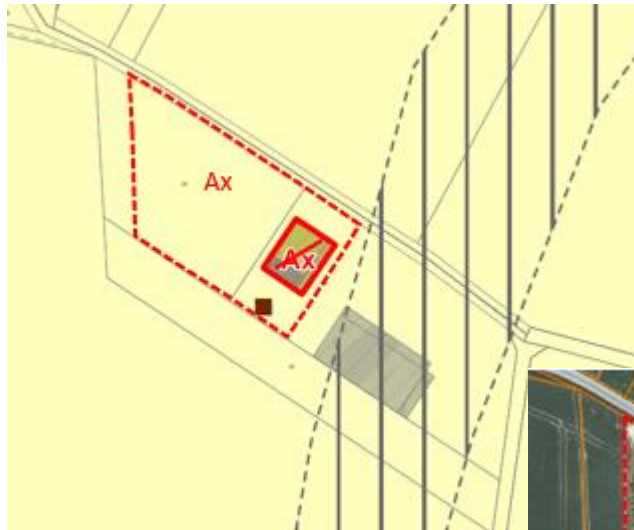


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

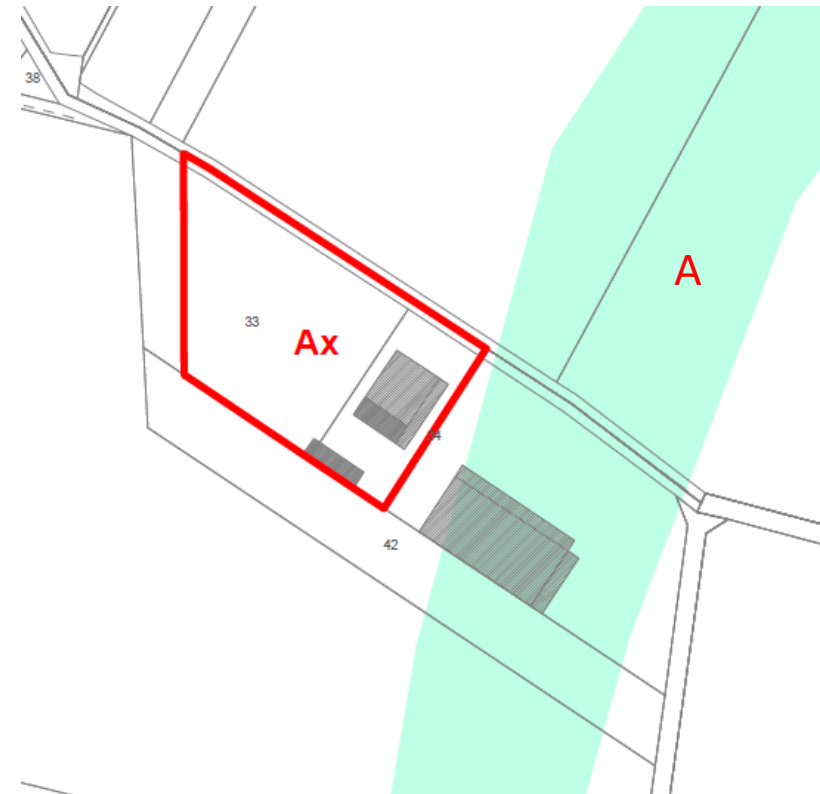


Ville-sur-Retourne

Version PLUi arrêté le 09/04/2025

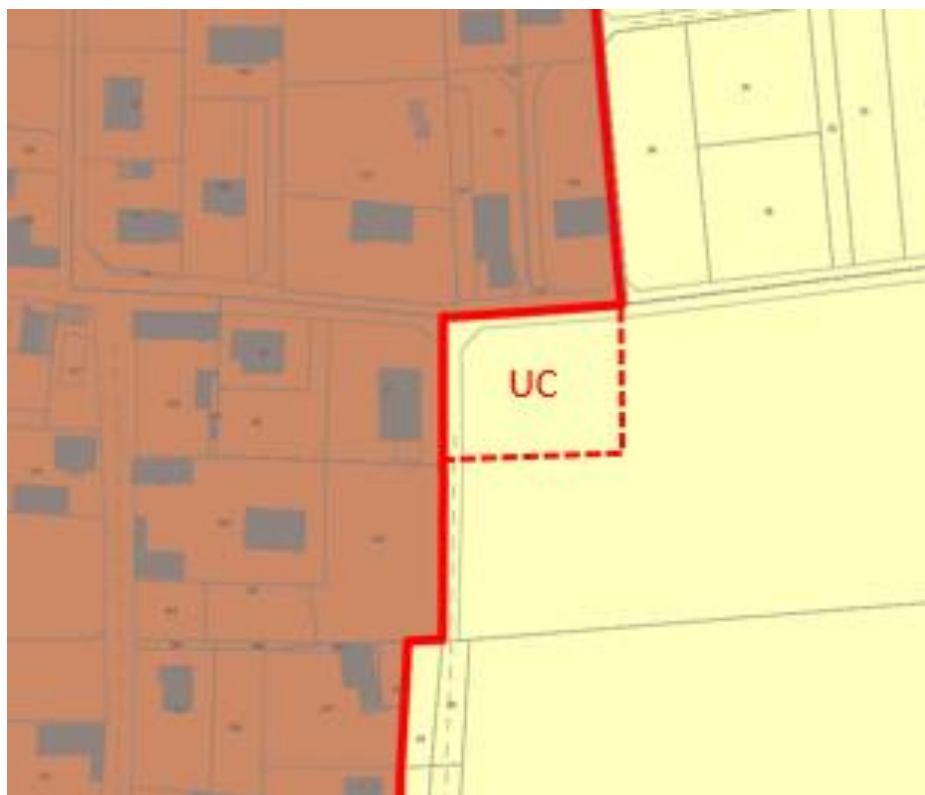


Version PLUi approuvé le 14/01/2026

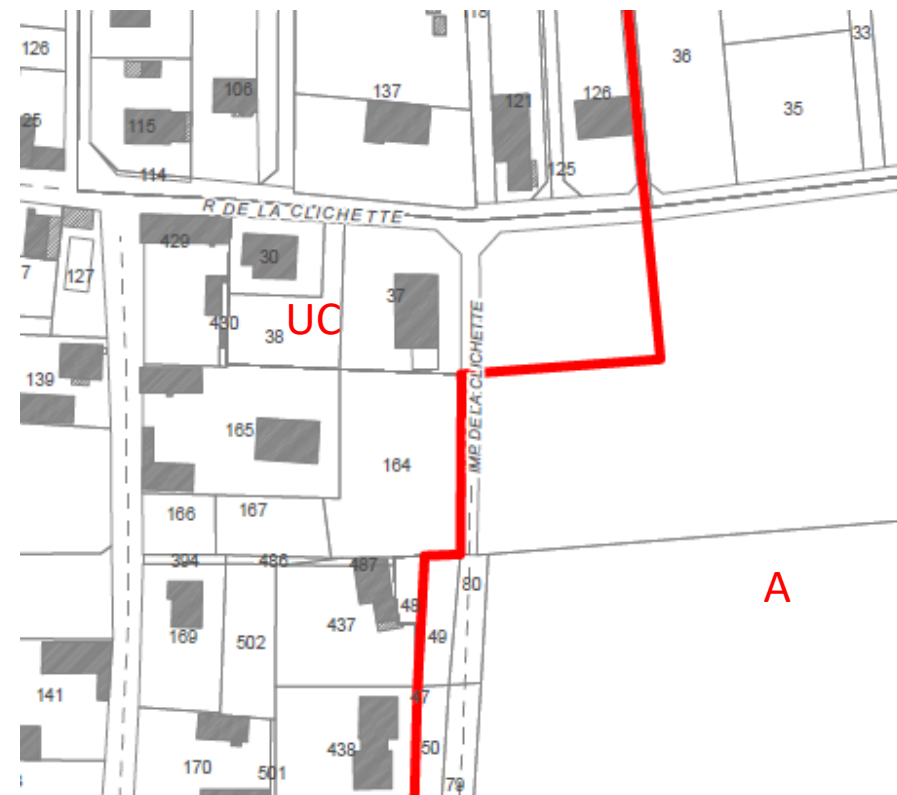


Villers-devant-le-Thour

Version PLUi arrêté le 09/04/2025



Version PLUi approuvé le 14/01/2026



Les modifications ont porté sur :

- Les OAP sectorielles
- L'OAP thématique TVB
- L'OAP thématique Habitat

OAP sectorielles

- Les OAP sectorielles supprimées concernent les zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation n'a pas été autorisée par le Préfet dans le cadre de la dérogation :
 - BARBY
 - CORNY MACHEROMENIL
 - NOVY CHEVRIERES
 - SAINT GERMAINMONT
- Les OAP supprimées suite au rapport d'enquête :
 - NEUFLIZE : zone UB
- Les OAP sectorielles dont le parti d'aménagement a été modifié pour tenir compte des remarques des PPA ou du rapport d'enquête concernant les communes suivantes :
 - ALINCOURT : zone 1AU
 - CORNY MACHEROMENIL : zone 1AU
 - NEUFLIZE : zone 1AU
 - RETHEL : zone 1AU
 - TAGNON : zones 1AU/2AU
 - VIEUX-LES-ASFELD : zones 1AU/2AU

- L'utilisation des essences locales et non exotiques est généralisée à l'ensemble des plantations évoquées dans l'OAP (cf. Annexe plantations)
- La notion de « proximité immédiate » est précisée s'agissant des plantations d'accompagnement visant à maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques
- Des précisions sont apportées concernant les possibilités d'exploitation sylvicole dans les trames des milieux boisés
- Des compléments sont apportés en ce qui concerne la nécessité de maintenir des connexions lors de la plantation de haies



Prendre en compte les remarques des services de l'Etat

- Une OAP thématique dédiée à l'habitat et au logement a été intégrée dans le dossier de PLUi
- Elle doit permettre de :
 - Répondre aux besoins en logements (quantitatifs et qualitatifs)
 - Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
 - Diversifier les formes d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel dense...)
 - Encourager la sobriété foncière et la densification maîtrisée
 - Soutenir le parcours résidentiel
 - Intégrer les enjeux de transition écologique et énergétique



Prendre en compte les remarques des services de l'Etat

Annexes

Les modifications ont porté sur :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Les annexes

- L'arrêté n°2024-63 du 06 février 2024 autorisant la distribution et le traitement de l'eau destinée à la consommation humaine sur les communes d'Ambly-Fleury et Mont-Laurent a été ajouté
- La délibération et le plan du PDA de la commune d'Avançon ont été ajoutés
- Les fiches d'informations sur les servitudes I3 et I1 ont été ajoutées



Prendre en compte les remarques des services de l'Etat

- Classement sonore des infrastructures terrestres : les arrêtés préfectoraux ont été mis à jour
- Zonage archéologique : les arrêtés préfectoraux de zonage archéologique ont été ajoutés
- Fiches de recommandations sur la prise en compte des risques naturels liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles et d'inondations



Prendre en compte les remarques des services de l'Etat