

Plan local d'urbanisme

Règlement

Tome 1

Règlement général



Procédure	Date d'approbation
Révision n°2	15 décembre 2016
1 ^{ère} modification	26 mars 2018
2 ^{ème} modification	17 décembre 2018
1 ^{ère} mise en compatibilité	26 septembre 2019
3 ^{ème} modification	26 septembre 2019
4 ^{ème} modification	31 mars 2022
2 ^{ème} mise en compatibilité	28 septembre 2022
5 ^{ème} modification	27 mars 2024
6 ^{ème} modification	18 décembre 2024

P.L.U. Bétheny

Révision n° 2

2015

Ce règlement renvoie notamment à trois autres documents qui lui sont liés :

- le plan de zonage ;
- les orientations d'aménagement ;
- la liste des emplacements réservés indiqués sur le plan de zonage.

Avertissement

La présente révision du PLU a été arrêtée par délibération conseil municipal du 25 juin 2015 et soumise à enquête publique du 18 novembre au 19 décembre 2015.

L'ensemble des documents a donc été rédigé dans le contexte applicable juridiquement au 25 juin 2015. La numérotation, notamment des articles du code de l'urbanisme, est donc antérieure aux textes impactant ledit et notamment la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Cette ordonnance procède à un remaniement complet dudit code de l'urbanisme.

A toutes fins utiles, nous joignons à la présente révision une table de concordance établie par l'Etat pour la partie législative. Toutefois, nous attirons l'attention sur la possibilité de modifications du contenu des articles entre l'ancien et le nouveau code de l'urbanisme. C'est donc exclusivement aux textes en vigueur au moment de l'arrêt du projet qu'il conviendra de se référer.

Le présent document comprend **deux parties d'égale valeur**. Cette modification de la présentation vise à rendre le document plus facilement utilisable notamment pour les citoyens dans le cadre d'une gouvernance élargie conforme aux Grenelle de l'Environnement.

1 - Règlement général

Une première partie appelée « **règlement général du présent PLU** ».

Cette partie regroupe les éléments règlementaires communs à **l'ensemble** des zones sauf dispositions contraires explicitées dans les dispositions applicables à chaque zone. Cette partie est donc à prendre en compte de façon systématique. Le regroupement des règles communes a aussi pour effet de supprimer les différences issues des modifications successives.

Pour faciliter la compréhension de ces règles dans un environnement législatif et réglementaire complexe, les élus ont souhaité que soient aussi rappelées quelques unes de ces règles. Ces règles sont distinguées par un fond grisé. Elles sont susceptibles d'être modifiées par la loi ou l'autorité administrative. Il est conseillé de vérifier ces textes au moment de leur utilisation.

2 - Dispositions particulières à chaque zone

Ces dispositions sont particulières à chaque zone. Pour simplifier la compréhension de ces dispositions, pour les zones d'habitat notamment, ont été supprimées autant que faire ce peut, les zonages internes à chaque zone. Cela a pour effet d'augmenter le nombre de zones, mais en rend la lecture du règlement plus aisée.

Attention : Les textes sur fond gris sont mentionnés à titre indicatif. Ils peuvent être sujets à modifications législatives ou réglementaires ultérieures.

Ce document pour des raisons de maniabilité pratique est divisé en deux tomes :

- Le tome 1 est le règlement général du présent PLU et applicable, sauf dispositions contraires ou particulières, à toutes les zones.
- Le tome 2 est le recueil des dispositions particulières à chaque zone et/ou secteur du présent PLU.

Plan

Le présent règlement a été établi dans le cadre de la révision du PLU décidée par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2011.

Dispositions générales p. 7

Champ d'application

Article 1. Champ d'application territorial du règlement	p. 7
Article 2. Champ d'application matériel du règlement	p. 7

Règles générales et portée juridique

Article 3. Portée à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols	p. 8
Article 4. Servitudes d'utilité publique	p. 8
Article 5. Autres contraintes réglementaires	p. 8
Article 6. Sursis à statuer	p. 8
Article 7. Conditions d'autorisation et de refus	p. 9

Incidence fiscale

Article 8. Taxe de sous-densité	p. 9
Article 9. Fiscalité de l'urbanisme	p. 9
Article 10. Dépassement de COS (coefficient d'emprise au sol)	p. 10

Zonage

Article 11. Articles du règlement de zone	p. 10
Article 12. Nature des zones	p. 11
Article 13. Divisions du territoire en zones	p. 12
- Les zones urbaines	
- Les zones à urbaniser	
- Les zones agricoles et zones naturelles	
Article 14. Dérogation	p. 16
Article 15. Adaptations mineures	p. 16

Règlement général à toutes les zones et secteurs du présent PLU p.18

Règles générales de construction

Article 16. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol interdites dans toutes les zones et secteurs sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone	p. 18
Article 17. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol autorisées dans toutes les zones sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone	p. 20
Article 18. Accès et voirie	p. 22
Article 19. Desserte par les réseaux	p. 24
1. Utilisation des ressources privées en eau potable	
2. Traitement des eaux usées	
3. Traitement des eaux pluviales	
4 – Collecte et tri des déchets	
Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions	P. 26
Article 21. Emprise des constructions	p. 27
Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisées	p. 27

Article 23. Aspect extérieur	p. 27
Article 24. Stationnement	p. 28
Article 25. Dimension et normes des places de stationnement	p. 31
Article 26. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	p. 32
Article 27. Cône de vue sur la cathédrale de Reims	p. 33
Article 28. Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	p. 33
Article 29. Obligations en matière d'infrastructure et de réseaux de communications Electroniques	p. 38
Définitions :	
Article 30. Extension	p. 39
Article 31. Bâtiment annexe ou accessoire	p. 39
Article 32. Surface de plancher	p. 39
Article 33. Emprise au sol	p. 40
Article 34. Hauteur des constructions	p. 40
Article 35. Recours à l'architecte	p. 41
Article 36. Installations classées	p. 41
Article 37. Permis d'aménager	p. 41
Liste indicative des emplacements réservés	p. 43

Règlement général du présent PLU

Champ d'application

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

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

Il comprend deux parties :

- des dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- et des dispositions spécifiques à chaque zone.

Les textes sur fond gris sont mentionnés à titre indicatif. Ils peuvent être sujets à modifications législatives ou réglementaires ultérieures.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

■ Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

■ Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, **restent applicables notamment les articles suivants du Code de l'Urbanisme** : R 111-2 , R 111-4 et R 111-20 à 27.

■ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des **prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

■ **Les périmètres d'isolement correspondant à la possibilité de risques technologiques :**

Conformément aux dispositions de la Directive du Conseil de la Communauté Européenne du 24 juin 1982 concernant les risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles, à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile et à la protection des risques majeurs.

Il est institué un périmètre de protection autour d'une activité présentant des risques, reportés sur le plan des zones du P.L.U :

1 - Activité industrielle à la date de publication de la présente révision du PLU :

Il s'agit de l'entrepôt des transports CAILLOT, réglementé par l'arrêté préfectoral 92 A 16 IC du 17 avril 1992 (périmètre de protection de 30 m) et l'arrêté préfectoral 2000 – A – 97 IC du 6 avril 2000 (périmètre de protection de 20 mètres).

Les dispositions réglementaires attachées aux zones du P.L.U. comprises à l'intérieur du secteur d'isolement, telles que figurées aux documents graphiques, et relatives aux articles 2 (occupations du sol soumises à des conditions particulières) et 1 (occupations du sol interdites) doivent avant tout respecter les dispositions suivantes :

a - Occupations du sol interdites :

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues au paragraphe 1 précédent,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les établissements recevant du public,
- les constructions de toute nature, à l'exception de celles admises aux paragraphes précédents,
- l'utilisation de matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

b - Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées exclusivement au gardiennage des activités à risque,
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes. Les reconstructions conformément aux règles générales du présent PLU.

C - Occupations autorisées sauf prescription contraire du règlement propre à chaque zone :

- Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme.

B - le dépôt de munitions de la Base Aérienne 112 institué par décret en date du 1er Mars 1994 :

La prescription liée au dépôt de munitions de la Base Aérienne 112 est devenue de facto sans objet depuis la désaffectation des terrains de ladite base militaire et le retrait effectif des militaires et des moyens afférents à leur activité comme cela a été constaté par récépissé du 18 août 2011 du Ministère de la défense.

Règles générales et portée juridique

Article 3. Portée à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Article 4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables dans le présent PLU sont celles recensées dans le document annexe. Cette énumération ne fait pas obstacle aux servitudes qui pourront être établies régulièrement ultérieurement. Les prescriptions liées à ces servitudes sont portées dans un document annexe à titre indicatif. Celles règles peuvent être modifiées par décisions législatives ou réglementaires.

Article 5. Autres contraintes réglementaires

Le présent PLU ne fait pas obstacle aux autres contraintes réglementaires qu'elles soient ou non mentionnées dans le présent PLU ou qu'elles puissent faire l'objet d'une modification ultérieure. A titre d'exemple nous pouvons indiquer les plans de prévention des risques naturels prévisibles, la création d'une Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)...

Article 6. Sursis à statuer

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

Article 7. Conditions d'autorisation et de refus

Le « porté à connaissance de l'Etat » précise que les règles générales applicables en matière d'utilisation des sols, notamment celles concernant les constructions, sont déterminées par des décrets en conseil d'Etat. Les règles ci-après demeurent applicables dans les communes dotées d'un PLU.

Article R 111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111- 4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

Incidence fiscale

Article 8. Taxe de sous-densité

La taxe de sous-densité s'applique selon les modalités législatives et réglementaires en vigueur à partir du 1^{er} mars 2012 et dans les conditions prévues par les textes sur les secteurs déterminés par les délibérations des autorités compétentes dans les formes requises. Ces délibérations déterminent les secteurs et zones concernés par l'application de cette taxe ainsi que les modalités relevant de leur compétence en matière de taux et d'exonération totale ou partielle notamment.

Il convient donc au moment de l'usage du présent règlement de vérifier auprès de la commune l'existence éventuelle de telles délibérations.

Article 9. Fiscalité de l'urbanisme

A partir du 1^{er} mars 2012 entre en vigueur les dispositions relatives à la nouvelle fiscalité de l'urbanisme avec notamment la **taxe d'aménagement** communale ou intercommunale conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux décisions prises par le conseil municipal dans les formes requises par la loi. Elles s'appliquent dans le cadre du présent PLU ainsi que toutes les taxes et dispositions à venir sauf décision contraire du conseil municipal ou du conseil communautaire dans les formes requises par la loi.

Les exonérations totales ou partielles sont celles prévues par la loi amendées éventuellement par décision du conseil municipal ou communautaire dans les formes requises par la loi.

Il en est de même pour la taxe d'aménagement départementale.

Il convient donc au moment de l'usage du présent règlement de vérifier auprès de la commune l'existence de telles délibérations et de leur contenu.

Article 10. Dépassement de COS (coefficient d'emprise au sol)

Sans objet depuis la suppression du COS par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Zonage

Article 11. Articles du règlement de zone

L'article R123-9 précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles 15 et 16 dudit règlement de zone ne seront pas détaillés pour chaque zone. Ils relèvent dans le présent règlement des dispositions générales.

Article 12. Nature des zones

Le code de l'urbanisme en son article R 123-4 précise qu'il existe quatre types de zones :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- et les zones agricoles,
- les zones naturelles ou forestières,

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles :

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones naturelles ou forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article 13. Divisions du territoire en zones

Pour la commune de Bétheny, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

■ Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UBa	UCa	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine continue</i> Hauteur : 12 m au faîtage Emprise : 60 %
UBb	UCb	Habitat	<i>Cité-jardin Les Aquarelles – pavillonnaire dense</i> Hauteur : 7 m à l'égout des toits Emprise : 50%
UBc	UCa UCb UCc	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Habitat collectif</i> Hauteur : 13 m à l'égout des toits/12 m à l'acrotère Emprise : 60 % Orientations d'aménagement
UC	UCa UDd	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine ancienne continue</i> Hauteur : 9 m à l'égout du toit/12 m à l'acrotère si toiture terrasse Emprise : 50 % Protection du bâti ancien
UDa	UDa	Habitat	<i>Zone pavillonnaire continue très dense</i> Hauteur : 9 mètres au faîtage / 6 m à l'acrotère pour toiture terrasse Emprise : 65 %
UDb	UDb pour partie	Habitat	<i>Zone pavillonnaire continue dense</i> Hauteur : 9 mètres au faîtage / 6 m à l'acrotère pour toiture terrasse Emprise : 40 %
UDc	UDc	Habitat	<i>Zone pavillonnaire dense continue et récente - Equiernolles</i> Hauteur : 9 mètres au faîtage / 6 m à l'acrotère pour toiture terrasse soit : R + combles ou R + 1 sans combles Emprise : néant
UDd	UDd	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine dense de recomposition urbaine – Ilot Farman</i> Hauteur : 13 mètres au faîtage Emprise : néant
UE	UE	Sport, loisirs, équipements publics	<i>Zone d'équipements de sports et de loisirs (Petit et Grand Bétheny)</i> Hauteur : néant Emprise : néant
UF	UXb	Mixte Activités d'activités artisanales et commerciales/Services et habitat lié	<i>Zone mixte activités et habitat lié</i> Hauteur : 6 m au faîtage / 6 m à l'acrotère si toiture terrasse Emprise : 60 %
UG	1AUa	Habitat	<i>Zone récente d'habitat mixte : collectifs et individuels – La Couturelle</i> Hauteur : 9 m au faîtage / 12 m à l'acrotère si toiture terrasse (gabarit : R + 1+ combles) Emprise : 50 %
UHa	UM pour partie	Activités et hébergement	<i>Zone d'activités en utilisant les bâtiments existants de l'ancienne BA 112</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère si toiture Emprise : néant
UHb	UM pour partie	Activités liées à l'agriculture	<i>Zone d'activités agricoles ou liées à l'agriculture en utilisant les bâtiments existants de l'ancien aérodrome civil et commercial</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère si toiture Emprise : néant

UHc	UM pour partie	Activités et hébergement	<i>Zone d'activités utilisant les terrains actuellement urbanisés de l'ancienne BA 112</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère si toiture terrasse ; 25 mètres pour les constructions à usage d'entrepôt à destination cinématographique ou audiovisuelle. Emprise : néant
------------	----------------	--------------------------	--

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UI	UE	Sports, loisirs et hébergement lié.	<i>Zone de terrains sportifs de la ville de Reims accueillant entre autres les équipements de l'équipe du stade de Reims</i> Hauteur : néant pour équipements sportifs/R+2 Emprise : néant
Umv	1UAc pour partie 1AUXh pour partie	Sports, loisirs, espaces verts	<i>Zone d'emprise de la Méridienne verte du Projet Urbain Reims 2020</i> Hauteur : 7 m à l'égout des toits et à l'acrotère pour les toitures terrasses Emprise : 20 % (5% pour Jardins familiaux)

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UXa	UXa	Activités économiques	<i>Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXb1	UXb pour partie	Activités économiques horticoles, artisanales, industrielles et commerciales	<i>Zone d'activités mixtes de la Potière destinée à être pérennisée</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXb2	UXb pour partie	Activités économiques destinées à être relocalisées à moyen et long termes	<i>Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny</i> Hauteur : - 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse - 9 m pour les constructions à destination d'habitation Emprise : néant Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) Emprise maximale autorisée : 40m² Durée : 5 ans Date d'approbation : 18/12/2024
UXf	UXf	Emprises ferroviaires	<i>Zone destinée uniquement aux activités ferroviaires</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXd	1AUXd pour partie	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques de la Husselle</i> Hauteur : 12 m en façade / 15 m au faîtage Emprise : 60 % Orientations d'aménagement
UXg	1AUXc	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques des Naux</i> Hauteur : 15 m au faîtage Emprise : 60 %
UXg-a	Aa	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques des Naux étendue</i> Hauteur : 15 m au point le plus haut de la construction Emprise : 60%
UXh	1AUXd	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques de la Husselle</i> Hauteur : 12 m en façade / 15 m au faîtage Emprise : 60 % Orientations d'aménagement

■ Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Les sont regroupées en deux familles : les zones AU destinées principalement à l'habitat et les zones AUX destinées aux activités économiques.

Le chiffre qui précède le sigle indique l'horizon de l'ouverture à l'urbanisation :

1 – court terme ;

2 – court et moyen termes

; 3 – moyen et long

termes.

Les nouvelles contraintes découlant de la loi ALUR limitent désormais les zones d'urbanisation future au court terme soit 9 ans. Au bout de 9 ans une évaluation sera faite de l'urbanisation et des nouveaux besoins. Il convient cependant dans une approche environnementale et durable tout aussi prescrite par les loi ERE et ALUR d'avoir une vision sur le moyen et le long terme pour éviter de réitérer une démarche qui nuit encore à Bétheny avec la juxtapositions sans plan d'ensemble de lotissements à mesure des années.

Les zones AU (habitat et mixte)

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUa	UCc	Habitat et équipements de proximité	Zone du Petit Bétheny est destinée à de l'habitat avec des équipements de proximité. Hauteur : 13 m à l'égout des toits/12 m à l'acrotère pour les toitures terrasses (cône de vue sur la Cathédrale) Emprise : 50% Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble
1AUb	1AUb	Habitat et hébergement Equipements et services de proximité	Zone des Ecavées ayant fait l'objet d'un PAE Hauteur : 9 m égout du toit/ 7 m à l'acrotère pour toitures terrasse/ R + 1 + combles Emprise : néant Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble
1AUb	2AUa	Habitat et hébergement Equipements et services de proximité	Zone d'extension du centre bourg ancien Hauteur : 9 m égout du toit/ 7 m à l'acrotère pour toitures terrasse/ R + 1 + combles Emprise : 40 % Opérations d'aménagement d'ensemble
1AUc	1AUd 2AUc	Habitat et hébergement Equipements, commerces et services	Zone du Champ Dulin comprise pour une large part dans la ZAD et organisée à partir de la desserte en transport en commun et d'un centre de quartier à constituer Hauteur : Pavillonnaire : R + 1 + combles Collectif et intermédiaire : R + 2 + combles Emprise : 60 % Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble

Les zones AUX

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUXa	1AUXa	Activités économiques	<i>Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.</i> Hauteur : 15 m au faîtage Emprise : 70 % Orientations d'aménagement
1AUXb	1AUXb	Accueil des nomades	<i>Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.</i> Hauteur : 5 m au faîtage Emprise : 30 % Orientations d'aménagement
1AUXf	1AUXf	Activités économiques compatibles avec l'habitat proche	<i>Secteur dit entre deux voies.</i> Hauteur : - 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et activités de services, - 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage pour les autres constructions. Emprise : 50% Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble
1AUXg	1AUXg 2AUXc	Activités économiques	<i>Secteur de sous les Vignes nécessitant une desserte spécifique</i> Hauteur : - 15 m par rapport au niveau du terrain naturel - 6 m à l'égout et 8 m au faîtage dans une bande de 90m par rapport à la RD74 Emprise : néant
1AUXh	1AUXh pour partie	Activités économiques	<i>Secteur de la Husselle non encore aménagé</i> Hauteur : 12 m en façade / 15 m au faîtage Emprise : 60 % Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble sauf pour le secteur 1AUXh1
1AUXi	1AUXi	Activités économiques	<i>Secteur dit du Linguet</i> Hauteur : 15 m au faîtage Emprise : 50 % Orientations d'aménagement

■ Les zones agricoles et naturelles

Zone comprenant des terrains équipés ou non pour l'exploitation agricole.

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
A	A UM pour partie N pour partie 1AUXg pour partie 2AUXc 2AUC pour partie	Agriculture, horticulture, maraîchage, sylviculture	<i>Zone agricole</i> Hauteur : 15 m au faîtage / 9 m à l'égout des toits Emprise : néant

Nj	Nj	Jardins familiaux	<i>Secteur pouvant accueillir des jardins familiaux et les équipements y afférents y compris à des fins de production, d'enseignement ou de pédagogie.</i> Hauteur : 5 mètres à l'égout du toit pour les serres Emprise : 5 %
Nf	Nf	Activités ferroviaires	<i>Secteur enclavé dans le réseau ferroviaire, dans lequel aucun type d'occupation et/ou d'utilisation n'est autorisé.</i> Hauteur : néant Emprise : néant

Article 14. Dérogation

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 15. Adaptations mineures

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par ailleurs une dérogation peut être accordée une dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 4).

Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul, sous réserve de respecter la réglementation issue du Code de la voirie.

Règlement général à toutes les zones et secteurs du présent PLU

Règles générales par rapport aux articles du règlement de zone

Pour des raisons de simplicité d'usage et aussi de mise en cohérence des dispositions générales redondantes et identiques pour chaque zone et secteur, il a été établi une partie générale au présent règlement et commune à chaque zone ou secteur sauf disposition contraire spécifiée dans le règlement de zone. Ces éléments réglementaires ne sont donc pas réintroduits dans chaque règlement spécifique de zone. Ils ne s'en appliquent pas moins à chaque zone. Ce règlement général fait partie intégrale du règlement de chaque zone et secteur.

Règles générales de construction

Article 16. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol interdites dans toutes les zones et secteurs sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone

Sont interdits sauf ceux autorisés à l'article 2 du règlement de chaque zone :

1. Pour chaque zone et/ou secteur de zone, sont interdites tous les aménagements, occupations et constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2 du règlement général ou afférents à chaque zone et/ou secteur.
2. Lorsque les constructions et leurs usages ainsi que les aménagements y afférents sont autorisés, ils peuvent être réalisés selon les modes d'aménagement en vigueur et en respectant les obligations et procédures propres à chaque modalité : lotissement, AFU, opération groupée, ZAC...
3. Les voiries, réseaux et infrastructures nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés.
4. Toutes les constructions et aménagements pour quel qu'usage que ce soit hormis ceux liés aux infrastructures de déplacements et de réseaux publics. Les constructions et aménagements quel qu'en soit l'usage sont déterminés au cas dans le cadre du règlement propre à chaque zone ou secteur ;
5. Le stationnement de caravanes, camping-car, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés en zone autorisées ou des terrains pour activités professionnelles et continues de vente, location ou réparation ;
6. Les terrains de camping, de caravanning, de mobil-homes et d'habitations légères de loisirs ou d'habitat temporaires sauf indication expresse pour la zone considérée ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les dépôts de véhicules usagés ou épaves sauf indication expresse pour la zone considérée ;
9. Les installations classées ou soumises ou non à autorisation sauf quand elles sont autorisées expressément dans le règlement de zone ;
10. La détention et l'élevage d'animaux d'élevage et non-domestiques tels les volailles, pigeons, ovins, bovins, porcins, lapins et équidés... ainsi que la détention d'animaux sauvage sauf autorisation expresse pour la zone. Ne sont pas concernés les animaux domestiques dits de compagnie à la condition qu'il n'en soit pas fait élevage ;
11. Les chauffe-eaux solaires sous forme de ballon de quelque forme que ce soit s'ils ne sont pas intégrés dans l'architecture du bâtiment et/ou dans les toitures ;
12. Toute construction, extension ou aménagement ne pouvant satisfaire aux obligations de la zone en

matière de stationnement.

13. Les garages et stationnements enterrés ou semi-enterrés sont **déconseillés** mais pas interdites dans les zones d'urbanisation future sauf pour les ensembles de dix logements collectifs et pour plus de dix véhicules individuels.
14. Rappel : le secteur UXb2 est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) limitant la constructibilité sur site à 40m² pendant 5 ans.

Interdiction des ICPE

Sont interdites l'implantation ou l'extension d'installations classées sauf celles compatibles avec l'usage, la tranquillité et la sécurité de la zone :

- pour les **zones à usage principal d'habitat** ne sont autorisées les installations soumises que les installations classées (ICPE) indiquées à l'article 2 spécifique à chaque zone et elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- pour les **zones à usage principal d'activités** sont autorisées les installations classées spécifiées dans l'article 2 spécifique à la zone, à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- pour les **zones à usage agricole** sont autorisées les installations soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités autorisées de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Le règlement propre à chaque zone peut être plus restrictif que les prescriptions ci-dessus énoncées, sans pour autant avoir pour objet d'interdire complètement les ICPE.

Dans toutes les zones, la transformation des installations classées existantes est autorisée à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Article R 421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 -
art. 3

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article 17. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol autorisées dans toutes les zones sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone

1. Lorsque les constructions et leurs usages ainsi que les aménagements y afférents sont autorisés, elles peuvent être réalisées selon les modes d'aménagement en vigueur et en respectant les obligations et procédures propres à chaque modalité : lotissement, AFU, opération groupée, ZAC...
2. Les voiries, réseaux et infrastructures nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés.
3. Nonobstant l'article R 421-19, la délivrance des permis d'aménager pour les lotissements qui prévoient ou non la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et les lotissements et autres formes juridiques d'aménagement collectif et pour une occupation conforme à la vocation de la zone ;
4. En application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
5. En application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sont soumis à déclaration préalable.
6. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
7. L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise que « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »
8. Les défrichements sont soumis à autorisation préalable sauf quand ils sont interdits.
9. Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont autorisés quand ils sont intégrés dans la toiture.
10. Les échangeurs thermiques sont autorisés quand ils sont intégrés dans la façade et qu'ils n'ont pas pour objet de masquer ou réduire totalement ou partiellement une ouverture existante.
11. Pour les constructions neuves et les rénovations, les réservoirs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés à la condition expresse qu'ils soient intégrés à la façade ou au bâtiment et qu'ils répondent aux normes de sécurité notamment quant à leur accessibilité. Ils ne devront pas pouvoir être accessibles directement par des enfants. Ces dispositifs devront être déclarés et préalablement validés par les services de la Direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.
12. Lorsque le règlement indique que l'urbanisation est conditionnée par une approche globale du secteur, cette approche se traduit concrètement par **un plan ou schéma d'ensemble ou d'aménagement ensemble** qui prend en compte les orientations d'aménagement du PLU quand elles existent.
Ce plan ou schéma d'ensemble ou d'aménagement d'ensemble ne peut ouvrir à l'urbanisation que s'il a été expressément et préalablement approuvé par la commune.
Ce plan d'ensemble n'est pas nécessairement un plan masse. Il doit indiquer notamment les principes des voies, leurs caractéristiques générales et leurs usages, il précise les zones constructibles et leur nature et, si besoin, les règles applicables à chaque zone ou secteur comme notamment les principes de recul d'implantation, de prospect, de hauteur... Il précise aussi, et si besoin, notamment les principes de paysagement et de trame verte, de recueil et de gestion des eaux ainsi que la localisation et la nature des équipements publics.
13. Toute urbanisation en zone AU voire en zone A qui serait déclassée ou à déclasser devra faire l'objet d'un plan ou schéma d'ensemble approuvé préalablement par la commune. C'est à ce niveau que devront être pris en compte les impératifs mis en oeuvre aux travers les nouvelles dispositions législatives et réglementaires notamment en matière de trame verte, de corridor de biodiversité, de desserte en transport en commun et en déplacement doux et aussi une desserte automobile à la hauteur des besoins engendrés par ces urbanisations nouvelles.

Voies bruyantes

Sont considérées comme voies bruyantes et induisant des mesures particulières en termes de construction, de recul et d'isolation : **le boulevard des Tondeurs et la RD 966 ainsi que les emprises ferroviaires.**

Entrées de ville

10. Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. .../...

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Les voies concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont :

- la R.D. 966,
- le Boulevard des Tondeurs
- et la RN 51 qui est elle hors territoire communal.

Trois entrées de ville ont fait l'objet d'une étude en 1998 par les architectes urbanistes André VAXELAIRE et Marc VERDIER « Les Paysages Rémois ». Le traitement des entrées de ville conformément à la réglementation en vigueur a fait l'objet des modifications du présent PLU par l'AUDRR en 2011 et 2015. Ces éléments sont intégrés en tant que tel dans le présent PLU.

Une étude « *entrée de ville* » supplémentaire a été réalisée en 2019 par le cabinet de conseil CITADIA afin de déroger au principe d'inconstructibilité qui s'applique dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie classée à grande circulation (R.D. 966.). Cette étude a été mise à jour en 2021 afin de tenir compte de l'intégration d'un nouveau terrain (parcelle cadastrée « 000ZS17 ») au sein du site d'extension de la zone d'activités des Naux.

Reconstruction en cas de sinistre

L'article 207 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dispose que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou la carte communale en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

Toutefois et dans le cadre du présent PLU, en cas de reconstruction après sinistres, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques seront obligatoires ainsi que celles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées et PMR (personnes à mobilité réduite) et que les règles de sécurité prescrites par l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Article 18. Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir obligatoirement un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et attesté par une servitude publique ou privée en bonne et due forme.

Les caractéristiques de l'accès automobile devront permettre de satisfaire notamment aux exigences de passage des véhicules de la sécurité, de secours, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des déchets et de distribution de courrier postal notamment.

Accès interdits

Sont interdits :

- les accès automobiles, entrées et sorties, sur la RD 74 ;
- les accès, entrées et sorties, sur le boulevard des Tondeurs de quelque nature que ce soit excepté pour l'entretien de ladite voie.

2. Voirie

Les voies nouvelles privées comme publiques devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible à son usage.

Les caractéristiques de la voirie automobile privée comme publique devront permettre de satisfaire aux exigences de passage et de circulation notamment des véhicules de la sécurité, de secours, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des déchets et de distribution de courrier postal.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse sur une distance de plus de 50 mètres, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront obligatoirement être accompagnées d'une circulation piétonne confortable, éclairée et distincte de la chaussée sauf dans le cas d'aménagement de cour urbaine ou de voie en zone 20 avec priorisation des piétons et des deux roues. En dehors de ces deux cas, les circulations piétonnes conformes à la réglementation en vigueur seront aménagées sous la forme de trottoirs. Ces circulations seront conformes aux dispositions relatives aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. La largeur minimale du trottoir sera de 1,40 mètre et libre de tout obstacle à compter de la limite d'avec la bordure séparant la chaussée dudit trottoir. Cette mesure est destinée à maintenir un passage constant notamment pour les fauteuils des personnes handicapées et aussi pour les poussettes et landaus sans avoir besoin de rouler sur la bordure même du trottoir.

Il faut entendre par « zone 20 » les « zones de rencontres » telles que définies par le décret n° 2008-754 du 30 juillet 2008 et qui figurent à l'article R 110-2 du code de la route.

3. Prise en compte des sentes et pistes cyclables

Dans le cas de l'existence d'un réseau cyclable existant ou programmé par la commune et jouxtant une opération d'ensemble, il sera demandé un accès direct sur ladite sente ou piste cyclable.

4. Locaux annexes et/ou spécifiques

Dans le cas d'opération d'ensemble et/ou de logements collectifs, la circulation des deux non motorisés sera assurée hors des emprises réservées strictement à la circulation automobile ou à la circulation piétonne ; Ces voies seront raccordées au réseau cyclable existant ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas en cas de voirie mixte (zone 20) et de cour urbaine.

Dans les cas de logements collectifs, les locaux pour stationnement des deux roues et des poussettes comme ceux destinés à la collecte des déchets et au tri sélectif devront être directement accessibles depuis la voie publique ou la voie de desserte ouverte aux véhicules notamment de secours, de sécurité et de collectes des déchets.

5. Accessibilité aux stationnements

Les accès en pente aux aires de stationnement et aux garages pour les véhicules automobiles devront obligatoirement comporter avant le débouché sur la voie d'accès publique ou privée une partie **horizontale** de 5 (cinq) mètres de long afin de permettre un stationnement momentané et sécurisé du véhicule avant sa sortie sur l'espace public ou l'accès privatif et un démarrage maîtrisé.

6. Accessibilité aux transports en commun

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, lorsque la ou les constructions seront à moins de 300 mètres d'une

station de transport en commun, un accès piéton sécurisé, confortable et éclairé sera aménagé jusqu'à la station la plus proche. Lorsque cela est possible, il en sera de même en direction des autres stations de transports en commun.

7. Accessibilité des personnes handicapées et PMR

La loi du 11 février 2005 a créé une dynamique nouvelle en faveur de l'accessibilité de "tous à tout". Deux aspects ont particulièrement été mis en avant lors de la rédaction de cette loi :

- l'accessibilité "de tous" en prenant en compte tous les types de handicap,
- l'accessibilité "à tout" en développant le thème de la continuité du déplacement depuis la voirie jusqu'au cadre bâti en passant par les transports.

Ces mesures concernent notamment l'habitat individuel comme collectif, les établissements recevant du public qu'ils soient privés ou publics, les transports, les aménagements urbains...

Dans le cadre du présent PLU, les constructions neuves quel que soit leur usage ainsi que les aménagements tant publics que privés y compris les stationnements collectifs, devront être accessibles aux personnes handicapées et personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. En cas de bâtiments à usage collectif, il en sera de même pour les parties et espaces communs, y compris garages, stationnements, parcs et jardins, local de collecte des déchets, cases postales...

En sus de la réglementation en vigueur, l'accessibilité aux bâtiments comme aux aménagements extérieurs et ce, à partir de la rue et entre les bâtiments et lesdits aménagements, sera conforme à la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite et les personnes handicapées. Cette accessibilité intègre aussi les entrées des bâtiments comme les parties communes et aussi les aires de stationnement, les espaces verts... Cette prescription vaut aussi pour tous les bâtiments, équipements et aménagements recevant du public, qu'ils soient publics ou privés.

Les dispositifs podotactiles seront, au minimum, mis en place pour conduire usagers et clients non-voyants ou mal-voyants de l'accès de l'accueil ou entrée qui leur est destiné à la rue ou voie de desserte. Sur les accès piétons, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera signalé de la même façon notamment pour avertir du changement d'usage et des passages protégés et des dangers y afférents.

8. Coffrets et éléments techniques

Lorsque les coffrets et éléments techniques liés aux réseaux et desservant la parcelle ou l'ensemble de parcelles seront en limite de propriétés, ils seront intégrés dans les éléments bâtis ou de clôtures.

Article 19. Desserte par les réseaux

Pour la gestion des eaux, il conviendra de se reporter au règlement du service des eaux de Reims Métropole. Les présentes prescriptions reprennent les mesures applicables au moment de la publication du présent PLU. Elles peuvent donc évoluer dans le temps et c'est le règlement de Reims Métropole qui s'appliquera sauf disposition particulière du présent règlement de PLU.

1. Utilisation des ressources privées en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

A défaut d'un réseau public existant, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

Aucune connexion même temporaire ne doit exister avec le réseau d'eau potable public.

Puits et forage

La multiplication des forages notamment à des fins de géothermie constitue un risque croissant de préservation de la qualité des eaux dans la nappe notamment avec des fuites non maîtrisées de fluides caloripporteurs. Aussi ne

seront autorisés que les forages visant à une exploitation de la géothermie pour des ensembles de plus de 20 (vingt) logements, ceci afin d'avoir une garantie suffisante de sécurité et de surveillance des installations.

En cas de forage ou captages, aucune connexion même temporaire ne doit exister avec le réseau potable public.

L'article L 2224-22 du code général des collectivités territoriales prévoit que tout prélèvement, puits ou forage, réalisé à des fins domestiques de l'eau fasse l'objet d'une déclaration Cf. article 164 – loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II »).

Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du Préfet et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées.

La possibilité d'utiliser l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés est étendue aux établissements recevant du public après déclaration préalable au maire. Ces dispositifs devront être déclarés et préalablement validés par les services de la direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.

2. Traitement des eaux usées

1. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées existant ou dès sa réalisation sauf indications contraires dans le règlement propre à chaque zone. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
2. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées dans des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.
3. Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
4. Eaux usées assimilées domestiques : l'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée préalablement à la direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.
5. Eaux usées industrielles : l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation préalable de déversement délivré par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques et les conditions.

3. Traitement des eaux pluviales

1. Les eaux pluviales seront :

- infiltrées sur la parcelle quand la réglementation de zone l'y autorise et sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines ;
- en cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est soumis à l'avis préalable de Reims Métropole.

Cette obligation s'étend à toutes les surfaces imperméabilisées et notamment pour les aires de stationnement, de stockage, de manutention...

2. Les eaux pluviales peuvent, dans le cas d'opération d'ensemble, être collectées pour alimenter des bassins en eaux libres ou de traitement sous réserve que cela soit sans risque et ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines.

3. Afin d'être récupérées, les eaux pluviales peuvent aussi être collectées totalement ou partiellement dans des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, inaccessibles aux enfants et intégrés dans l'architecture du bâtiment et ses façades ou l'aménagement de la parcelle. Le surplus et le trop plein devront obligatoirement être évacués dans le réseau public. Elles seront utilisées à des fins non potables et notamment pour l'arrosage et le nettoyage. Le surplus et le trop plein devront obligatoirement être évacués dans le réseau public s'il existe.

4. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Cette obligation s'étend pour les aires de stationnement et de stockage en plein air.

4 – Collecte et tri des déchets

Les locaux et aires de stockage devront être conformes aux prescriptions de l'autorité compétente pour le ramassage et la collecte des déchets.

Les constructions neuves à usage d'habitat et d'hébergement intégreront obligatoirement de façon individuelle ou collective, un local ou enclos ouvrant sur rue ou voie de desserte et permettant le stockage des containers ou poubelles en tant que de besoin pour la collecte sélective.

Pour les lotissements ou constructions groupées à réaliser, le local et/ou enclos sera collectif et dimensionné selon les besoins. Il sera directement et aisément accessible de la rue ou voie de desserte. Son sol sera aisément nettoyable et il devra comprendre une arrivée d'eau et une évacuation d'eaux usées pour le maintien de la propreté du lieu. Il en sera de même pour l'aire de stockage permettant la collecte et le ramassage.

Pour les bâtiments publics et privés à autres usages que l'habitat ainsi que pour les aménagements ouverts publics à venir, les locaux pour la collecte et le tri des déchets seront obligatoires en fonction des besoins, de leur quantité et de leur nature. Les déchets dits ménagers seront stockés et triés dans un local ou enclos directement et aisément accessible de la rue ou de la voie de desserte. Son sol sera aisément nettoyable et il devra comprendre une arrivée d'eau et une évacuation d'eaux usées pour le maintien de la propreté du lieu.

Les déchets verts pourront être stockés et traités dans des bacs en jardin ou espaces verts.

Les déchets dits industriels, banaux ou non, seront pris en charge, stockés et traités conformément à la législation et la réglementation en vigueur en fonction de leur nature et de leur quantité et à la charge de celui qui en est à l'origine. Ils ne devront pas porter atteinte à l'environnement et comporter tous les éléments de sécurité imposés par la législation et la réglementation en vigueur. Toutes les mesures seront prises pour qu'ils ne puissent pas être source de nuisances sanitaires, olfactives ou visuelle notamment.

L'incinération ou l'enfouissement de déchets de quelque nature que ce soit est strictement interdit en dehors de sites et établissements prévus à cet effet.

Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions

Accès en cas de division de terrain :

En cas de division de terrain, chaque terrain devra avoir :

- soit un accès autorisé et direct d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur voie publique ou sur une voie privée débouchant sur une voie publique sauf normes spécifiques supérieures ou nécessaires à l'usage dudit terrain ;
- soit une servitude de passage attestée sur un fond riverain, d'une largeur minimale de 3,50 mètres et ouvrant directement sur une voie publique sauf normes spécifiques supérieures ou nécessaires à l'usage dudit terrain.

Dans le cas d'une division de terrain avec accès privé ou servitude de passage pour le ou les lots n'ayant pas de façade sur rue, le lot en façade sur voie publique devra supporter pour l'ensemble des lots résultant de cette division les cases postales ainsi que les locaux pour le stockage des poubelles et containers de déchets ménagers.

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Sauf dispositions contraires spécifiées pour chaque zone et/secteur de zone, les constructions seront implantées :

- soit pour tout ou partie en limites séparatives des emprises publiques ;
 - o en cas de recul partiel, il sera au minimum de 5 (cinq) mètres. Ce recul devra obligatoirement avoir une largeur suffisante pour le nombre de places de stationnement non closes imposé par le règlement spécifique à chaque zone ;
 - o en cas de construction à l'alignement complet, il sera réservé :
 - l'espace suffisant pour le nombre de places de stationnement non closes imposé par le règlement spécifique à chaque zone
 - ou un accès non clos donnant accès en arrière du bâtiment nombre de places de stationnement non closes imposé par le règlement spécifique à chaque zone ;
- soit avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres.

Le long des routes départementales et en dehors des zones urbaines (urbanisées ou à urbaniser), il conviendra de se reporter aux dispositions arrêtées par le conseil départemental et notamment sa décision du 22 octobre 2004.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les bâtiments seront implantés sauf dispositions contraires pour chaque zone et/ou secteur :

- soit d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment aux autres limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres) ;
- soit sur aucune limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres).

Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul. Dans ce cas, il sera accepté que ces règles puissent être minorées au maximum de 0,20 mètres (vingt centimètres). Cette dérogation à la règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement sur voie qu'elle soit publique ou privée ou en limite séparative. L'alignement et les limites séparatives doivent être impérativement respectés.

Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 3 mètres (trois mètres) sauf prescription contraire pour le règlement propre à chaque zone.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles relatives à la présente zone à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article 21. Emprise des constructions

Pour l'habitat individuel ou plurifamilial

Il faut entendre par habitat individuel ou plurifamilial, les constructions sur un ou plusieurs niveaux contenant un à quatre logements au maximum quel que soit la taille des logements. Ne sont pas prises en compte dans ce calcul les surfaces de locaux d'activités adjoints à l'habitation. Le calcul de l'emprise intègre par contre l'ensemble des bâtiments annexes de quelque nature qu'ils soient.

Cette mesure est destinée à limiter les emprises au sol afin de maintenir et développer, comme le recommande les Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR, la biodiversité et de la nature en ville.

La règle applicable est la suivante en fonction de la taille des parcelles :

Surface de la parcelle	Emprise maximale autorisée
0 – 200 m ²	105 m ²
201 – 400 m ²	150 m ²
401 – 600 m ²	200 m ²
601 m ² et plus	250 m ²

Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisées

La loi ALUR permet de prescrire avec le règlement du PLU l'obligation d'une surface non-imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

La prescription, en la matière et pour le logement collectif et l'hébergement de quelle que nature qu'ils soient, sera de 40 m² par logement quelle que soit la taille du logement. Cette surface non-imperméabilisée peut correspondre pour partie à des espaces verts ou des espaces de jeux communs, des jardins privés ou communs, des aires de repos, des aménagements plantés et/ou fleuris, des toitures végétalisées... Dans ce cas et pour des raisons de simplicité de calcul, les allées et les surfaces de jeux internes à ces espaces, imperméabilisées ou non, sont prises en compte dans le calcul de la surface non-imperméabilisée. Ne sont pas prises en compte les aires de stationnement et leurs dessertes, les voies d'accès, les aires de stockage des bacs à déchets... que ces surfaces soient imperméabilisées ou non. En effet, rien ne peut garantir qu'à terme elles restent éventuellement non-imperméabilisées.

Pour les activités économiques et les équipements publics compris dans les zones affectées principalement à l'habitat et l'hébergement, cette disposition ne s'applique pas.

Pour les zones dédiées principalement aux activités économiques (UX et AUX), les normes relatives aux espaces verts et espaces extérieurs s'appliquent au lieu et place de ce dispositif d'emprises non imperméabilisées.

Article 23. Aspect extérieur

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

2. Les abris de jardins et bâtiments annexes seront :

- soit en matériaux bois lasuré ou verni mat,
- soit dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

3. Les climatiseurs devront obligatoirement être intégrés dans la façade et ne pas venir obturer en tout ou partie une ouverture existante.

4. Les émergences techniques en toitures et en terrasses seront traitées de façon esthétique.

5. En application de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

6. Pour les réseaux, les éléments liés à la desserte du terrain seront intégrés dans les clôtures ou les bâtiments tout en

maintenant leur libre accès à partir du domaine public. Il s'agit notamment des coffrets techniques, des cases de courrier, des aires pour les poubelles et containers de déchets...

7. La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée dès lors qu'elle s'intègre dans la toiture sans dépassement de niveau.

8. Pour les constructions neuves, les éléments de récupération d'eaux pluviales à des fins privées seront intégrés au bâtiment ou à une annexe.

9. Les bassins et piscines enterrés et non couverts ne devront pas dépasser le niveau du terrain naturel et devront être à une distance d'au moins 2 (deux) mètres des limites séparatives.

10. Les chauffe-eaux solaires sous forme de ballon de quelque forme que ce soit doivent être intégrés dans l'architecture du bâtiment et/ou dans les toitures.

11. Les antennes et pylônes doivent être intégrés dans le volume des constructions et être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. En zones agricole et naturelle, leur implantation est interdite à moins de 100 m des zones urbaines.

12. La hauteur des antennes et pylônes implantés sur toiture ne devra pas excéder 3 m au-dessus du point le plus haut de la construction

14. Les pylônes implantés au sol doivent faire l'objet d'une insertion paysagère végétalisée

15. Les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur depuis le terrain naturel, sauf dispositions contraires inscrites dans le règlement applicables à chaque zone (tome 2).

Article 24. Stationnement

Sauf dispositions contraires et/ou spécifiques à chaque zone ou secteur :

A - Stationnement des véhicules automobiles :

1 - Pour tous les stationnements :

Obligation d'un stationnement suffisant hors des voies publiques :

Quelque soit la zone ou le secteur, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré obligatoirement en-dehors des voies publiques. Ces besoins devront prendre en compte les habitants, les usagers ou clients, les employés, les visiteurs... selon la nature de la construction ou de l'installation.

Stationnement des véhicules de livraison et de service :

Pour l'habitat comme pour les activités et équipements de quelque nature que ce soit, le stationnement des véhicules de livraison, services, d'entreprise... sera pris en compte en dehors de la voie publique ou privée en nombre de places suffisant.

Stationnement aux normes pour personnes handicapées :

Chaque ensemble de dix places de stationnement, privées ou ouverte au public, en surface comme en parc couvert ou non, comprendra au moins une place aux dimensions réglementaires (3,5 mètres de largeur) pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite assortie de la signalisation réglementaire. Ces places peuvent être regroupées en un ou plusieurs ensembles. Elles seront réalisées au plus proche des accès de l'équipement au public.

Alimentation électrique :

Les places de stationnement seront pré-équipées d'alimentation électrique sécurisée pour le rechargement des batteries des véhicules électriques ou hybrides à raison d'une prise au moins par local ou ensemble de dix places de stationnement.

Stationnement des véhicules de livraison et de service :

Le stationnement des véhicules de livraisons, des véhicules de services, ... sera pris en compte en dehors de la voie publique ou privée en nombre de places suffisant

2 - Nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles :

Il est imposé et sauf disposition contraire ou complémentaire selon les zones :

Habitat et hébergement :

- **La place ou les places doivent être obligatoirement non closes et se situer sur le domaine privatif.** Elles peuvent être regroupées à la condition qu'elles soient pour la plus éloignée à moins de 60 m de l'entrée du logement. Les stationnements sous auvent sont considérés comme non clos s'ils sont directement accessibles à partir l'accès viaire et sans fermeture d'aucune sorte. Une dérogation à cette règle est admise pour les logements créés dans des immeubles de plus de 10 logements lorsque les places sont réalisées :
 - dans des espaces de stationnement souterrains
 - dans des garages prévus à cet effet
- Pour tout **logement**, hors hébergement et hors logements sociaux financés avec un prêt aide par l'Etat, au moins une place privative hors des emprises publiques.
 - Soit une place pour tout logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ;
 - Soit deux places pour tout logement égal ou inférieur à 110 m² de surface de plancher ;
 - Soit trois places pour tout logement supérieur à 110 m² de plancher dont une couverte ;
 - Soit quatre places pour tout logement supérieur à 150 m² dont deux couvertes.
- Dans le cas **d'extension, agrandissement ou surélévation d'une surface de plancher supérieure à 25 m² et portant la surface de plancher totale de l'habitation**:
 - o à 110 m² : il est exigé deux places de stationnement en prenant en compte les stationnements existants conformes aux définitions ci-dessus indiquées ;
 - o de 111 m² à 150 m² : il est exigé trois places de stationnement dont 1 couverte en prenant en compte les stationnements existants conformes aux définitions ci-dessus indiquées ;
 - o à plus de 150 m² : il est exigé quatre places de stationnement dont 2 couvertes en prenant en compte les stationnements existants conformes aux définitions ci-dessus indiquées.
- **Pour les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :**

Il est demandé l'application de la législation en vigueur soit 1 (une) place minimum par logement à l'approbation du présent PLU.
- **Stationnement visiteurs pour l'habitat :**

Pour les ensembles d'habitat, il sera réalisé sur le domaine privatif et accessible au public en permanence pour de l'habitat, une place de stationnement pour les visiteurs par tranche cinq logements.
- Pour les **établissements d'hébergement**.

Il est entendu par « **établissements d'hébergement** » : notamment les maisons de retraites, résidences pour personnes âgées médicalisées ou non ou similaire, les accueils et hébergements spécifiques notamment très sociaux comme pour les personnes handicapées, les jeunes de moins de 25 ans, les SdF, les structures d'insertion, les établissements sanitaires ou hospitaliers...

Pour ces établissements, le stationnement sera réalisé hors des voies et espaces publics, autant que de besoin avec les **minimums suivants** :

- o **pour les résidents :**
 - hébergement en logements (TI bis, TII et TIII) : une place pour trois logements
 - hébergement en chambre ou studio hors établissement sanitaire ou hospitalier : une place pour trois lits ;
 - pour les établissements sanitaires ou hospitaliers : une place pour cinq lits
- o **pour le personnel et les visiteurs :**
 - une place pour quatre logements ou quatre lits accessible en permanence.
- Pour les **hébergements hôteliers, hébergements marchands ou similaires** : une place par chambre en sus des besoins spécifiques pour le personnel et les visiteurs.
- Pour les **hébergements provisoires ou mobiles** : selon les besoins.

Activités économiques et équipements autres que ceux visés au paragraphe précédent :

- Pour les **bureaux, commerces et services** : autant que de besoin avec un **minimum** d'une place pour 40 m² de surface de plancher. Dans l'hypothèse d'un agrandissement, d'une extension pour les bureaux, commerces,

services : une place pour 40 m2 de surface totale de plancher de l'établissement.

- Pour les **activités artisanales** : autant que de besoin avec un minimum d'une place pour 60 m2 (hors entrepôts).
- Pour les **constructions à usage industriel** : une place pour 100 m2 de surface de plancher hors stockage et entrepôts.
- Pour les **serres et activités agricoles, horticoles, maraichères et similaires** : autant que de besoin.
- Pour les **équipements publics** : en fonction des besoins. Les places pourront être réalisées dans un rayon de deux cent mètres et mutualisées à raison d'une pour deux au regard des besoins.
- Pour les **activités sportives ou de loisirs** : en fonction des besoins. Les places pourront être réalisées dans un rayon de deux cents mètres et mutualisées à raison d'une pour deux au regard des besoins.
- Pour les **activités liées à l'automobile : vente, location, réparation, ...** : Le stationnement sera obligatoirement réalisé sur l'espace privatif et en quantité suffisante au regard de ladite activité.

B - Stationnement pour les deux roues motorisées ou non :

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation (JORF n°0046 du 23 février 2012), le stationnement pour les deux roues motorisés ou non doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie

minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'éclairage des espaces de stationnement, il s'agit d'assurer l'accessibilité et de garantir la sécurité. Cet éclairage pris en compte peut être assuré par l'éclairage public existant.

Pour tous les secteurs et zones, il y a obligation en cas de construction neuve ou d'extension, de réaliser sauf disposition contraire indiquée pour la zone et/ou le secteur :

- pour l'**habitat collectif** dans le cadre de construction neuve et de réhabilitation :
 - o par logement : une place minimum de stationnement extérieur protégées de la pluie et éclairées la nuit pour les deux roues et ouvrant directement sur la voie publique ou de desserte avec une pente de l'accès inférieure à 5% à moins de 20 mètres de l'entrée principale du bâtiment et ce pour chaque tranche de dix logements.
 - o deux places minimum de stationnement pour les deux roues pour chaque logement et en **local clos et couvert**, ouvrant directement sur la voie publique ou de desserte avec une pente de l'accès inférieure ou égale à 5 %;

Les places de stationnement en local clos et couvert seront pré-équipées d'alimentation électrique sécurisée pour le rechargement des batteries à raison d'une prise au moins par local.

- pour les **commerces et services** dans le cadre de construction neuve :
 - une place pour 20 m2 de surface de plancher avec un maximum de dix places. Les places peuvent être regroupées pour un ensemble de commerces et services à la condition qu'elles ne soient pas à plus de 50 mètres de l'entrée publique.
- pour les **activités industrielles ou artisanales** dans le cadre de construction neuve ou d'extension :
 - une place pour 50 m2 avec un maximum de dix places. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface, les entrepôts et stockages.
- Pour les **équipements publics sans hébergement, les équipements de plein air, de sport et de loisirs** dans le cadre de construction neuve ou d'extension :

- une place pour 50 m² de surface totale bâtie avec un maximum de vingt places par établissement.

Article 25. Dimensions et normes des places de stationnement

Dans le présent règlement les dimensions des places de stationnement sont :

1 - Pour les voitures particulières :

- La place de stationnement en perpendiculaire par rapport à l'accès et pour une voiture est de 2,50 mètres de large et de 5 mètres de long. Elle doit être horizontale (pente maximale autorisée pour l'écoulement des eaux : 3 cm (trois) par mètre). Les stationnements en pente ne seront pas pris en compte.
En cas de stationnement perpendiculaire à la voirie, le recul pour manœuvrer doit être de 6 mètres entre le stationnement et la rive opposée de la chaussée. Dans le cas où la voirie d'accès ne ferait pas cette largeur, la place de stationnement privative devra être reculée d'autant.
La place de stationnement longitudinal pour une voiture particulière est de 2 mètres de large et 5 mètres de long à la condition qu'elle soit le long d'une voie d'accès publique ou privée.

2 - Pour les voitures de personnes handicapées autorisées :

- La place de stationnement pour handicapés, en perpendiculaire par rapport à la voie d'accès, est de 3,50 mètres de large pour 5 mètres de long avec un marquage au sol réglementaire. En cas de deux places contiguës la largeur peut être ramenée à 3 mètres.
- La place de stationnement pour personne handicapée, en longitudinal par rapport à la voie d'accès, est de 3,30 mètres de large pour 5 mètres de long avec un marquage au sol réglementaire. Le débatement côté passager et trottoir doit être de 1,40 mètre minimum libre de tout obstacle.

3 - Pré-équipement électrique

L'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que :

1 — Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

2 — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

2 bis- Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

2 ter - Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4 - Stationnement extérieur :

Pour les constructions neuves, le stationnement automobile sera obligatoirement horizontal (pente maximale autorisée pour l'écoulement des eaux : 3 cm par mètre) avec un accès direct, aisé et sécurisé sur la voie d'accès ou de desserte qu'elle soit publique ou privée. Lorsque ce stationnement ouvre directement sur la voie, il sera au niveau de la voie ou le trottoir sur lequel il débouche.

5 - Stationnement enterré ou semi enterré :

Les garages et stationnements enterrés ou semi-enterrés sont déconseillés dans les zones d'urbanisation future sauf pour les ensembles dix logements et plus. Il conviendra de prendre en compte les risques de remontées éventuelles de la nappe phréatique.

6 - L'accès au stationnement automobile collectif :

Les accès en pente aux aires de stationnement et aux garages collectifs autorisés en sous-sol ou semi-enterrés pour les véhicules automobiles devront obligatoirement comporter avant le débouché sur la voie d'accès, publique ou privée, une partie horizontale de 5 (cinq) mètres de long. Cela permet un stationnement momentané sécurisé du véhicule avant sa sortie sur l'espace public et un démarrage maîtrisé. La pente maximale autorisée pour l'écoulement des eaux sera de 3 cm par mètre).

7 - Pour les vélos :

Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation - JORF n°0046 du 23 février 2012 :

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

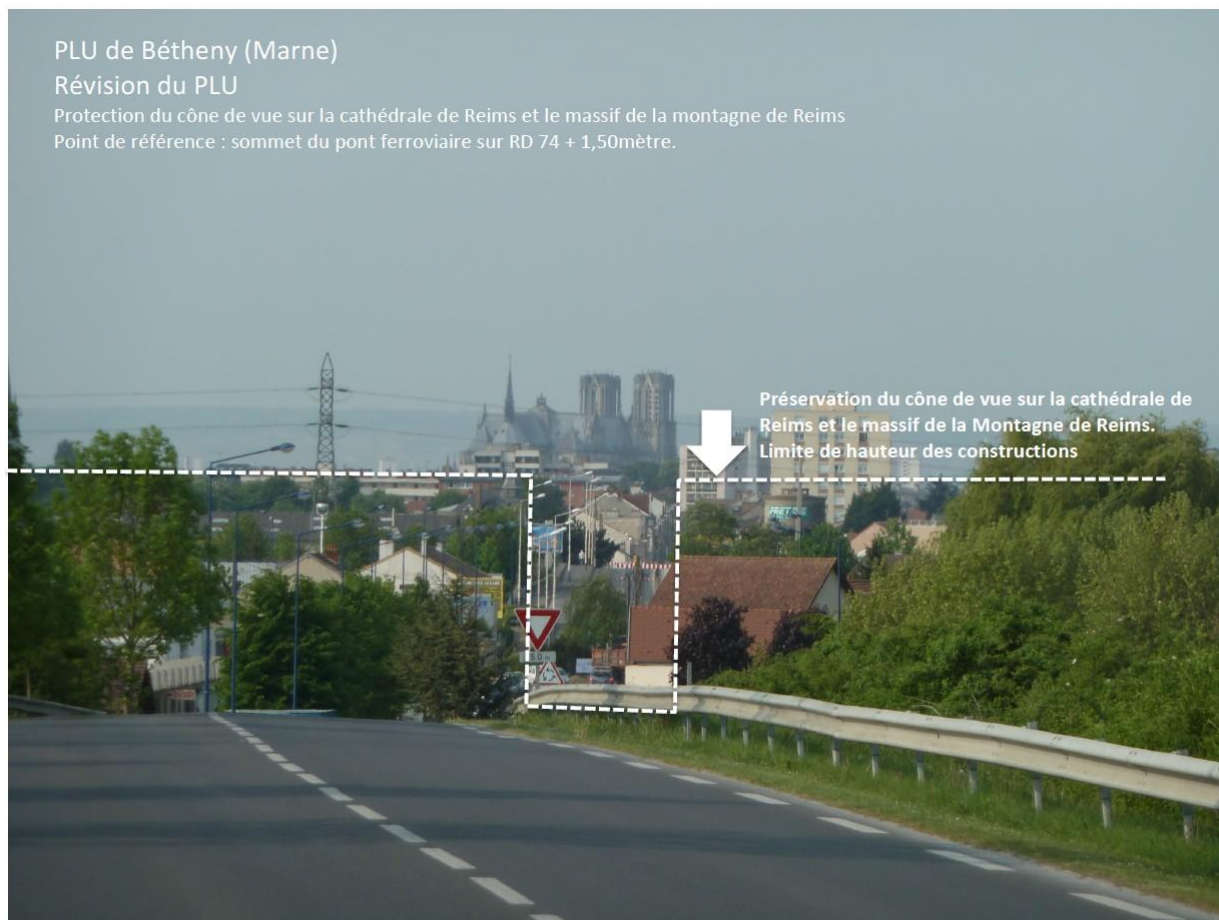
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. »

Article 26. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, lors d'un plan d'ensemble, les plantations pourront être reconstituées selon un projet permettant notamment de créer ou prolonger les corridors de biodiversité ou la trame verte indiquée au présent PLU.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles ou des aires de stationnement dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées selon les normes précisées pour chaque zone ou secteur. Il est souhaité afin de réduire sur l'environnement et le rejet des eaux pluviales de limiter l'imperméabilisation aux aires de circulation sauf impératifs
3. Les plantations seront conformes aux prescriptions locales (Charte paysagère et environnementale de la ville Bétheny, le CRAUP du présent PLU ou tout autre document similaire). Elles seront en relation avec le climat et la nature du sol existant.
4. Sont interdites les plantations considérées comme ayant un potentiel allergisant fort et très fort.
5. Dans le cadre du maintien et du développement de la biodiversité et aussi des corridors biologiques, les éléments de continuum végétal seront maintenus, protégés et développés. Il s'agit notamment des alignements d'arbres et d'arbustes en accompagnement des voies et sentes à créer, des talus plantés des emprises ferroviaires et aussi de l'emprise de principe de la « méridienne verte » incluse dans le projet urbain Reims 2020 et la trame verte du présent PLU.
6. L'implantation des végétaux par rapport aux limites séparatives sera conforme au code civil.

Article 27. Cône de vue sur la cathédrale de Reims

Dans le cadre de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir de la RD 74 qui est des chemins de Saint de Compostelle, les constructions et leurs superstructures et les ouvrages publics ne devront pas dépasser le cadre indiqué sur la photo ci-après. Ce point de vue a été pris au point le plus haut du pont ferroviaire et sert de pont de référence.



Article 28. Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales.

Performances environnementales :

La loi introduit désormais un article 15 spécifique sur les performances énergétiques et environnementales. Faute de barèmes et d'outils de mesures simples et précis, d'étalonnage et d'évaluation quantifiées des mesures environnementales, il n'est pas possible à ce jour de définir des obligations non contestables autres que ceux indiqués ci-après.

Entrées de ville

L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, issu de la loi "Barnier" relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi n° 95-101 du 2 février 1995), est entré en vigueur le 01 janvier 1997. Egalement appelé "amendement Dupont", cet article régit l'urbanisation aux abords de certaines voiries. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation le long des voies recensées par "l'amendement Dupont" doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en oeuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

Les voies concernées sur la commune de Bétheny sont :

- RD 966 ;
- Boulevard des Tondeurs.

Les mesures prescrites par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme ont été prises en compte dans les modifications approuvées du présent PLU. Elles sont intégrées dans le présent PLU dans un document spécifique.

Intégration des prescriptions environnementales

L'article L 110 du code de l'urbanisme précise que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le présent règlement intègre pour ce qui a été arrêté et décrété les mesures issues du Grenelle de l'Environnement et aussi les orientations issues des projets urbains Bétheny 2020, Reims 2020, l'agenda 21 de Reims Métropole, le Plan d'exposition au bruit...

Ces mesures portent principalement :

- sur la composition urbaine et paysagère d'ensemble ;
- sur la densité urbaine ;
- sur la mixité sociale et la mixité des activités ;
- sur l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- sur l'usage et le développement des modes de déplacements doux ;
- sur le développement de l'emploi des matériaux et procédés de construction durable ;
- sur la collecte et le tri sélectif des déchets ménagers ;
- sur la récupération de l'eau pluviale ;
- sur la collecte et le traitement des eaux usées ;
- sur la protection du bruit et la limitation des émissions sonores ;
- sur la préservation et le développement de la qualité architecturale...

Pollution des sols

L'article 75 de la loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II a été inscrite dans le code de l'environnement sous l'article L 125-7. Cet article précise que : « sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20 du code de l'environnement, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6 du code de l'environnement. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Bruits, nuisances et émissions sonores

Les voies impactées par la réglementation sur le bruit sont sur Bétheny :

- les lignes SNCF arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 joint en annexe
- la RN 51 arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 joint en annexe
- la RD 966 arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 joint en annexe
- la RD 74 arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 joint en annexe
- le Boulevard des Tondeurs arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 joint en annexe

Pour chacun de ces voies il existe une prescription spécifique d'isolation phonique en fonction de la distance d'avec ladite voie.

Emissions particulières

Les établissements recevant du public feront en sorte par leur conception, la disposition des lieux et leurs isolations phoniques de ne pas produire de nuisances sonores. Ils feront en sorte que leurs clients, usagers et personnels n'aient pas à stationner à leurs abords immédiats en créant des nuisances sonores.

La sonorisation des bâtiments et espaces ouverts ou non au public ne devra pas porter atteinte à l'environnement.

Qualité de l'air

Le plan régional pour la qualité de l'air en Champagne –Ardenne a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2002.

Pour ce qui concerne l'aménagement et l'urbanisation, dans le cadre de ce plan, il conviendra de réduire les pollutions induites par les déplacements en développant les modes de déplacements doux, les transports en commun, les commerces, services et équipements de proximité et aussi en limitant la circulation de transit dans les zones d'habitat, des équipements publics, des espaces verts, de sports et de loisirs notamment.

Par ailleurs, il conviendra de réduire les plantations de plantes, arbres et arbustes allergènes. Les plantes, arbres et arbustes de potentiel maximum (4 - fort et –très fort 5) sont interdits. Une typologie a été établie par le RNSA.

Biodiversité et corridors

Les nouvelles mesures en matière environnementale invitent au maintien de la biodiversité et aussi à la réservation et/ou la création de corridors naturels pour permettre une perméabilité des milieux comme les déplacements et les échanges. La commune de Bétheny dispose de deux atouts qu'il conviendra de préserver avec notamment la mise en place de la trame verte et aussi de la charte paysagère locale :

- un milieu urbain riche en matière de biodiversité par la création d'un milieu naturel qui vient, avec les jardins des lotissements comme des jardins familiaux, palier à la restriction progressive de la diversité des milieux naturels du fait de l'évolution des pratiques culturelles ;
- la présence de véritables corridors naturels qui sont devenus au fil des temps des espaces relictuels essentiels en maintenant un boisement naturel dans un milieu particulièrement désert en la matière que sont les emprises ferroviaires comme celles du boulevard des Tondeurs..

Le boisement de la commune est particulièrement faible (0,05% - source : Porter à connaissance – Janvier 2012). Aussi est-il prévu d'élargir la zone naturelle de part et d'autre des emprises ferroviaires pour permettre à ces espaces relictuels de s'étendre naturellement. Les « rives » du boulevard des Tondeurs ne pourront faire l'objet de déboisements ou de coupes à blanc. Une végétation équilibrée et diverse devra être maintenue avec un entretien sélectif si besoin.

Les alignements d'arbres le long des voies départementales seront maintenus et développés.

L'urbanisation nouvelle devra créer aussi de nouveaux corridors de façon à développer un réseau maillé ou une trame verte. Ces corridors peuvent être des mails, des haies, des espaces publics ou privés...

Périmètres d'isolement autour d'une activité présentant des technologiques

Les périmètres d'isolement correspondant à la possibilité de risques technologiques. Conformément aux dispositions de la Directive du Conseil de la Communauté Européenne du 24 juin 1982 concernant les risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles, à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile et à la protection des risques majeurs.

Il est institué un périmètre de protection autour d'une activité présentant des risques, reportés sur le plan des zones du P.L.U :

a) activité industrielle :

Il s'agit pour le présent PLU au moment de la présente révision, de l'entrepôt des transports CAILLOT, réglementé par l'arrêté préfectoral 92 A 16 IC du 17 avril 1992 (périmètre de protection de 30 m) et l'arrêté préfectoral 2000 – A – 97 IC du 6 avril 2000 (périmètre de protection de 20 m). Les dispositions réglementaires attachées aux zones du P.L.U. comprises à l'intérieur du secteur d'isolement, telles que figurées aux documents graphiques, et relatives aux articles 2 (occupations du sol soumises à des conditions particulières) et 1 (occupations du sol interdites) doivent avant tout respecter les dispositions suivantes :

1 - Occupations du sol interdites :

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues au paragraphe 1 précédent,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les établissements recevant du public,
- les constructions de toute nature, à l'exception de celles admises au paragraphe 1 précédent, ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées exclusivement au gardiennage des activités à risque,
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.

b) le périmètre concernant le dépôt de munitions de la Base Aérienne 112 institué par décret en date du 1er Mars 1994 ayant perdu son fondement du fait de la désaffectation de l'emprise militaire comme l'a indiqué M. le Préfet de la Marne dans son courrier du 18 août 2011, n'est plus applicable.

Patrimoine archéologique

La protection et la conservation du patrimoine sont essentielles à leur transmission. Le patrimoine contribue largement à l'identité de chacun comme des communautés et en ce sens il est porteur d'avenir. La loi par diverses mesures édicte les mesures relatives à la protection du patrimoine et notamment du patrimoine archéologique.

La commune de Bétheny est concernée au titre du patrimoine archéologique qui concerne à ce jour dix sites répertoriés et indiqués dans le rapport de présentation.

A titre conservatoire le règlement du PLU, comme le rappelle le porté à connaissance de l'Etat, doit mentionner les références aux textes qui constituent et encadrent la protection du patrimoine archéologiques et notamment :

- code du patrimoine, livre 1er, titre 1^{er} et livre V, titres II, III et IV ;
- code de l'urbanisme, articles L 425-11, R 425-31, R 111-4 et R 160-14 ;
- code pénal, articles R 645-13, 311-4-2, 322-3-1, 741-1 et 724-1.

Performances énergétiques :

Energies

1. Seules seront autorisées les constructions de logements et d'hébergements neufs qui auront en matière de consommation d'énergies la norme des bâtiments basse consommation – BBC RT 2012 du décret du 26 octobre 2010 ou toute autre norme s'y substituant.

Pour la rénovation des ensembles de logements collectifs, la norme sera la BBC rénovation 2009 du décret 2009-1154 du 29 septembre 2009 ou de tout autre norme s'y substituant.

2. Les puits dits canadiens ou provençaux sont autorisés uniquement quand l'air est le seul élément caloripporteur jusqu'à l'échangeur.

3. Les capteurs solaires et capteurs photovoltaïques sont autorisés en toiture et en terrasse faisant office de toiture à l'exception des balcons ou similaires. Ils devront être intégrés autant que faire ce peut dans l'architecture des toits et des terrasses faisant office de toiture. Les aires de stationnement et garages pourront être couverts d'ombrières permettant la captation de l'énergie solaire.

Les plantations et construction riveraines réalisées après mise en service de ces équipements ne devront pas leur porter ombrage ainsi qu'aux systèmes fonctionnement sur des serres ou des murs « trombe » notamment.

4. Réseau de chaleur public. En cas de réseau de chaleur public, l'habitat collectif, les bureaux et activités économiques y seront raccordés sauf sujétions particulières ne pouvant pas être assurées par ledit réseau.

5. Les réseaux de chaleur privés à énergies renouvelables sont autorisés. En cas de réseau de chaleur privé à énergie renouvelable, pour un ensemble égal ou supérieur à dix logements, les superstructures nécessaires au fonctionnement et à l'entretien dudit réseau et au stockage de l'énergie, ne seront pas pris en compte dans le COS, qu'il y ait ou non application du dépassement. Toutefois ces constructions ne pourront déroger aux règles de construction de la zone ou du secteur.

6. Energie de source éolienne :

L'implantation d'éoliennes particulières ne sont autorisées qu'en cas de système de production et d'installation faisant l'objet d'un plan d'ensemble sur la commune. Sont autorisées dans les zones d'activités industrielles, artisanales et/ou commerciales, les éoliennes dont la hauteur ne dépasse pas 20 (vingt) mètres. Elles devront alors s'intégrer dans l'environnement et ne pas apporter de sujétions particulières aux fonds et immeubles riverains.

7. Les chauffe-eaux solaires sous forme de ballon de quelque forme que ce soit doivent être intégrés dans l'architecture du bâtiment et/ou dans les toitures.

Energie renouvelable

La loi POPE n° 2005-781 du 13 juillet 2005 a introduit à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme en son alinéa 14, que le PLU peut recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Performance énergétique

La directive européenne du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/CE) a pour objectif de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Elle repose en particulier sur les principes suivants : des exigences minimales de performance énergétique ainsi qu'un diagnostic pour les bâtiments neufs et existants.

La contrainte de réduction par 4 des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment à 2050, qui est inscrite dans les objectifs de la loi n° 2005-781 de programme fixant les objectifs de la politique énergétique du 13 juillet 2005, se traduira par l'obligation d'une diminution par 6 des émissions ramenées au m², compte tenu de l'augmentation du parc de bâtiments. Les normes applicables pour la construction neuve sont celles préconisées par la **RT 2012**.

Elle a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne, tout en suscitant. Cette norme est applicable à tous les bâtiments neufs à partir du 1^{er} janvier 2012 :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Textes réglementaires applicables au jour de l'approbation de la présente révision :

- Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

Article 29. Obligations en matière d'infrastructure et de réseaux de communications électroniques

La loi introduit désormais un article 16 spécifique sur les obligations en matière d'infrastructure et de réseaux de communications électroniques.

Desserte informatique

En cas de construction collective ou d'opération d'ensemble, chaque logement devra être raccordé à un réseau téléphonique et à un réseau d'alimentation numérique lorsqu'il existe. Dans le cas d'une absence de desserte informatique, les logements seront néanmoins câblés dans l'attente d'une desserte future. Il en sera de même pour les bureaux, commerces, locaux d'activités et équipements publics.

Définitions

Article 30. Extension

La notion d'extension pour un bâtiment est une construction qui est obligatoirement accolée à un bâtiment déjà existant. Elle peut avoir pour synonyme celle d'agrandissement. La surface de l'extension ou de l'agrandissement se cumule avec celle du bâtiment. Elle est à prendre en compte dans les seuils et notamment celui du recours à un architecte. L'extension ou l'agrandissement se traduit par une augmentation de la surface bâtie.

Si l'extension ou l'agrandissement ne se fait pas en continuité d'un bâtiment existant, il s'agit alors d'une construction nouvelle (C.E. 25 avril 1990, commissaire de la République du Var c/ commune d'Hyères Req. 91290).

Lorsque deux bâtiments sont collés et qu'il y a un moyen de passer de l'un à l'autre sans passer par l'extérieur (par une porte intérieure en général), il s'agit d'une extension du bâtiment principal au sens du présent règlement.

Un bâtiment accolé au bâtiment principal sans communication intérieure avec celui-ci est une adjonction de construction mais pas une annexe au sens du présent règlement. Il est alors à considérer comme une extension.

Les présentes définitions ne sont pas liées à l'usage qu'il sera fait ou qu'il pourrait être fait de tout ou partie du bâtiment.

N'est pas considéré comme extension ou annexe tout élément ne comportant aucun de mur. Il s'agit alors d'un auvent. Les auvents ne pourront pas avoir une hauteur au faîtage supérieure à 3,50 mètres (trois mètres cinquante). Ils devront respecter les mêmes contraintes d'implantation, d'esthétique et de matériaux que pour les constructions autorisées dans la zone ou secteur.

Article 31. Bâtiment annexe ou accessoire

La notion de bâtiment annexe ou accessoire est un bâtiment qui n'est pas accolé à un bâtiment existant. Un bâtiment annexe peut, par contre, être adossé à un mur de clôture qu'il soit ou non mitoyen.

Article 32. Surface de plancher

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011. Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10 % des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Article R 112-2 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduit plus par une perte en termes de droits à construire.

Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain. La non-prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10 % en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité peuvent ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de plancher » a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain.

Article 33. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus". Cette définition vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables. Elle est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire).

Elle est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (art. R. 431-2).

Elle permet, enfin, de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher, mais qui occupent néanmoins le sol (constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement).

Article 34. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et ouvrages (dont O.T.N.F.S.P.) est précisée pour chaque zone et secteur.

Trois notions sont utilisées :

- **l'égout du toit.**
L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de toiture hors gouttière.
- **le faîtage.**
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés. Il s'agit du point le plus haut de la construction hors émergences d'éléments techniques telles que les cheminées.
- **l'acrotère.**
L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la terrasse et qui constitue un rebord ou un garde corps plein. Ne sont pas pris en compte les éléments de protection, grilles ou grillage.

La hauteur se calcule à partir du niveau du sol. Dans le présent règlement le niveau du sol est celui du terrain naturel avant tout aménagement, affouillement ou rehaussement. Quand la construction est à l'alignement ou jusqu'à un recul de 5 (cinq) mètres au regard de l'alignement, le niveau du sol à prendre en compte est alors celui de la voie contiguë et au droit de la parcelle.

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain ou de plusieurs constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble, en dehors des immeubles en façade sur rue, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou rehaussement.

En cas de déclivité du terrain, la hauteur sera celle calculée au point médian par rapport à la façade considérée.

En cas de toiture ou de terrasse avec plusieurs pans ou niveaux, sera pris en compte le point le plus haut.

Article 35. Recours à l'architecte

Attention : ces règles de recours à l'architecte sont ici données à titre indicatif. Elles peuvent être susceptibles d'évolution. La législation et la réglementation applicables seront celles en vigueur au moment de la construction.

L'article L 431-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture) prévoit une règle générale : le recours obligatoire à un architecte ou un agréé en architecture inscrits au tableau régional de l'ordre des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Il existe néanmoins des exceptions prévues à l'article L.431-3, rédigé comme suit : « *Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.*

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise. »

Les constructions à usage agricole et les serres sont soumises à un régime particulier.

Articles 36. Installations classées

La loi et notamment le code de l'environnement, détermine un certain nombre d'activités qui peuvent présenter de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité et la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature, des paysages et de l'environnement et notamment de l'eau,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments.

Ces activités qui dépassent le nombre de 400 sont regroupées dans une nomenclature officielle. Elles sont soumises à la loi du 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est prévu deux régimes :

- le régime de la déclaration préalable qui peut générer des contrôles périodiques;
- le régime de l'autorisation préalable qui est délivrée par le Préfet après notamment une étude d'impact et instruction par le CODERST (conseil départemental d'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

Article 37. Permis d'aménager

Article R 421-19 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R 421-20 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article R 421-21 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

*

* *

Liste indicative des emplacements réservés

La loi précise que la liste des emplacements réservés est portée sur le plan de zonage, toutefois et à des fins pratiques, ces informations sont reportées ici à titre indicatif. Seules font foi celles portées sur le plan de zonage.

Liste des emplacements réservés

Numéro ER	Eléments de localisation	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1		Entrée de ville RD 966	Commune de Bétheny Reims Métropole	-
2		Liaison Bd des Belges/jean Jaurès	Reims Métropole	1200 m2
3	SUPPRIME			
4	SUPPRIME			
5		Liaison L. Faucher/Tondeurs	Reims Métropole	5100 m2
6	Allée des Faneurs	Création d'un cheminement doux	Commune de Bétheny	120 m2 4 m de large
7	Champ Dulin	Création d'équipements publics d'enseignement, de sports et de loisirs	Commune de Bétheny	5707 m2
8	Prolongement de la rue Jean Decoux	Création d'une voie de desserte avec sente piétonne et piste cyclable	Commune de Bétheny	1500 m2 Largeur : 13 m
9	Rue Marguerite Yourcenar	Création d'une sente piétonne	Commune de Bétheny	250 m2 largeur 6 m
10	Ouest du pont ferroviaire – Est de la superette	Retraitement de l'entrée de ville avec notamment des aménagements publics, accès automobile à la zone, stationnement, espaces verts...	Commune de Bétheny	Un hectare
11	Le long du lotissement des Aquarelles dans le prolongement de la rue Camille Guérin	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune de Bétheny	770 m2 Largeur : 5 m
12	SUPPRIME			
13	Rue Camille Guérin	Création d'une place des Fêtes	Commune de Bétheny	1730 m2
14	Prolongement de la rue André Voisin	Prolongement de la rue André Voisin	Commune de Bétheny	5288 m2 largeur 20 m

*

* *

URBAN & Sens

Siège social : 25 rue des Gourronnières
49100 – Angers (France)

Tél. : 06 83 38 37 10 / Fax : 02 41 43 31 52

Courriel : urbanetsens@yahoo.fr

S.A.S. / SIRET : 528 973 019 00011

Plan local d'urbanisme

Règlement

Tome 2

Dispositions particulières applicables aux zones et secteurs

Procédure	Date d'approbation
Révision n°2	15 décembre 2016
1 ^{ère} modification	26 mars 2018
2 ^{ème} modification	17 décembre 2018
1 ^{ère} mise en compatibilité	26 septembre 2019
3 ^{ème} modification	26 septembre 2019
4 ^{ème} modification	31 mars 2022
2 ^{ème} mise en compatibilité	28 septembre 2022
5 ^{ème} modification	27 mars 2024
6 ^{ème} modification	18 décembre 2024

Règlement spécifique à chaque zone du présent PLU

Avertissement

La révision n°2 du PLU a été arrêtée par délibération conseil municipal du 25 juin 2015 et soumise à enquête publique du 18 novembre au 19 décembre 2015.

L'ensemble des documents a donc été rédigé dans le contexte applicable juridiquement au 25 juin 2015. La numérotation, notamment des articles du code de l'urbanisme, est donc antérieure aux textes impactant ledit et notamment la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Cette ordonnance procède à un remaniement complet dudit code de l'urbanisme.

A toutes fins utiles, nous joignons à la présente révision une table de concordance établie par l'Etat pour la partie législative. Toutefois, nous attirons l'attention sur la possibilité de modifications du contenu des articles entre l'ancien et le nouveau code de l'urbanisme. C'est donc exclusivement aux textes en vigueur au moment de l'arrêt du projet qu'il conviendra de se référer.

Sommaire

1. Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 5
Habitat	
• Zone UB	p. 7
• Zone UC	p. 12
• Zone UD	p. 16
• Zone UE	p. 21
• Zone UF	p. 24
• Zone UG	p. 28
• Zone UH	p. 32
• Zone UI	p. 36
• Zone Umv	p. 39
Activités	
• Zones UXa, UXb et UXf	p. 43
• Zone UXd	p. 48
• Zones UXg, UXg-a	p. 53
• Zone UXh	p. 58
2. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 62
Habitat	
• Zone 1AUa	p. 64
• Zone 1AUb	p. 68
• Zone 1AUc	p. 72
Activités	
• Zone 1AUXa	p. 79
• Zone 1AUXb	p. 83
• Zone 1AUXf	p. 87
• Zone 1AUXg (Sous les Vignes)	p. 91
• Zone 1AUXh/1AUXh1 (La Husselle)	p. 95
• Zone 1AUXi (Le linguet)	p. 99
3. Dispositions applicables aux zones agricoles	
• Zone A	p. 104
4. Dispositions applicables aux zones naturelles	
• Zone N	p. 109

*
* *

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Les catégories de zones urbaines retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de BÉTHENY comprennent elles-mêmes un ou plusieurs sous-secteurs :

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UBa	UCa	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine continue</i>
UBb	UCb	Habitat	<i>Cité-----jardin Les Aquarelles – pavillonnaire dense</i>
UBc	UCa UCb UCc	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Habitat collectif</i> Orientations d'aménagement communes avec 1AUa
UC	UCa Udd	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine ancienne continue</i> Protection du bâti ancien
UDa	UDa	Habitat	<i>Zone pavillonnaire continue très dense</i>
UDb	UDb pour partie	Habitat	<i>Zone pavillonnaire continue dense</i>
UDc	UDc	Habitat	<i>Zone pavillonnaire dense continue et récente ----- Equiornolles</i>
Udd	Udd	Mixte Habitat, commerces, services	<i>Zone urbaine dense de recomposition urbaine – Ilot Farman</i>
UE	UE	Sport, loisirs, équipements publics	<i>Zone d'équipements de sports et de loisirs (Petit et Grand Bétheny)</i>
UF	UXb	Mixte Activités d'activités artisanales et commerciales/Services et habitat lié	<i>Zone mixte activités et habitat lié</i>
UG	1AUa	Habitat	<i>Zone récente d'habitat mixte : collectifs et individuels – La Couturelle</i>
UHa	UM pour partie	Activités et hébergement	<i>Zone d'activités en utilisant les bâtiments existants de l'ancienne BA 112</i>
Uhb	UM pour partie	Activités liées à l'agriculture	<i>Zone d'activités en utilisant les bâtiments existants de l'ancienne aérodrome civil et commercial</i>
Uhc	UM pour partie	Activités et hébergement	<i>Zone d'activités utilisant les terrains actuellement urbanisés de l'ancienne BA 112</i>
UI	UE	Sports, loisirs et hébergement lié.	<i>Zone de terrains sportifs de la ville de Reims accueillant entre autres les équipements de l'équipe du stade de Reims</i>
Umv	1UAc pour partie 1AUXh pour partie	Sports, loisirs, espaces verts	<i>Zone d'emprise de la Méridienne verte du Projet Urbain Reims 2020</i>

Les zones destinées à recevoir des activités économiques

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Éléments réglementaires
UXa	UXa	Activités économiques	<i>Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois</i> <i>Le secteur est concerné par des restrictions en matière d'implantation des antennes et pylônes.</i>
UXb1	UXb pour partie	Activités économiques horticoles, artisanales, industrielles et commerciales	<i>Zone d'activités mixtes de la Potière destinée à être pérennisée</i>
UXb2	UXb pour partie	Activités économiques destinées à être relocalisées à moyen et long termes	<i>Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny</i> <i>Le secteur est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)</i>
UXf	UXf	Emprises ferroviaires	<i>Zone destinée uniquement aux activités ferroviaires</i>
UXd	1AUXd pour partie	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques de la Husselle</i> Orientations d'aménagement
UXg	1AUXc	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques des Naux</i>
UXg-a	Aa	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques des Naux étendue</i>
UXh	1AUXd	Activités économiques	<i>Zone d'activités économiques de la Husselle</i>

Zone urbaine continue

Zone UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au secteur dit du « Petit Bétheny », zone urbaine dense construite aux XIXème et XXème siècles aux confins de la ville de Reims et en relation notamment avec les activités industrielles et ferroviaires périphériques. Il s'agit d'un habitat édifié pour une large part en ordre continu avec des maisons ou des petits immeubles destinés à accueillir initialement des ouvriers et employés du secteur et des commerces de proximité.

Le Petit Bétheny constitue un quartier avec sa spécificité et ses équipements propres : mairie annexe, école, centre social, commissariat de police, commerces et services... qu'il convient de conserver et renforcer. Il est aujourd'hui impacté par la reconversion bâtiments industriels des Docks Rémois.

Ce quartier est aussi bien desservi par les transports en commun.

Il conserve son âme propre et offre un potentiel de développement lié à la libération des dernières emprises industrielles et commerciales. Ce développement devra se faire dans une approche concertée et globale intégrant notamment les problématiques de reconversion d'une partie des emprises ferroviaires (secteur dit de l'Arc Nord----- est), de la liaison avec le Grand Bétheny avec le franchissement des emprises ferroviaires, de l'urbanisation du secteur de la Husselle...

En termes d'habitat, il est souhaité un développement de la mixité sociale dans le cadre d'un véritable parcours résidentiel.

Il s'agit d'une zone pouvant accueillir dans un souci de mixité de l'habitat et de l'emploi et de mixité sociale :

- *de l'habitat y compris des résidences pour étudiants, jeunes, personnes âgées, handicapés...*
- *des commerces et des activités économiques de proximité. Ces dernières devront être compatibles avec l'habitat environnant, ne pas générer de nuisances et de pollutions,*
- *des bureaux et des services,*
- *et des équipements publics ou privés y compris des établissements hospitaliers et/ou de santé, de sports, de remise en forme...*

Cette zone comprend trois secteurs :

a. le secteur UBa où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du quartier dans une ambiance urbaine favorisant la mixité sociale et aussi le maintien et le développement des activités, services et commerces de proximité ;

b. le secteur UBb correspond à la nouvelle cité jardin des Aquarelles et qui accueille principalement des programmes de logements collectifs et/ou en individuels groupés en accession comme en locatif.

c. le secteur UBc est destiné à recevoir principalement des programmes de logements collectifs et/ou en individuels groupés en accession comme en locatif. Les activités, commerces, équipements et services de proximités sont aussi autorisés. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du quartier.

Ces zones remplacent pour une large part les anciennes zones UCa, UCb et UCc à l'exclusion du zonage affectant le Grand Bétheny qui fera l'objet d'un règlement plus adapté au centre bourg ancien issu de la reconstruction.

Rappels :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions relatives à ladite zone.

Cette zone est partiellement concernée dans le secteur du Petit Bétheny par le périmètre de risques d'effondrement de cavités souterraines fixé par arrêté préfectoral du 16 mai 1991 au titre de l'article R 111-----3 du code de l'urbanisme.

Maintien d'un cône de vue sur la cathédrale et sur le massif de la montagne de Reims à partir du sommet du pont dit de Bétheny enjambant le réseau ferré (RD 74).

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UB 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et en sus des prescriptions générales du présent PLU :

1. Dans le secteur UBa sont interdite :

1. Les constructions et aménagements destinés à :

- l'hébergement hôtelier,
- l'industrie ;
- les entrepôts autres que ceux liés aux activités artisanales et commerciales autorisées sous condition ;
- les activités agricoles et forestières;
- les installations classées (ICPE) soumises à enregistrement ou autorisation ;

2. Dans le secteur UBb (Cité jardin des Aquarelles) sont interdits :

- Les activités économiques de quelque nature que ce soit (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, agriculture) sauf la domiciliation éventuelle d'un siège social au domicile d'un propriétaire ou locataire n'entraînant pas changement d'affectation du logement ;
- Des ensembles de garages pour voitures et véhicules automobiles non liés à de l'habitation et au-delà de l'emplacement de deux véhicules par logement ;
- Les bâtiments annexes de plus de 10 m2.
- Les installations classées (ICPE).

3. Dans le secteur UBc sont interdits :

- l'industrie ;
- les entrepôts autres que ceux liés aux activités artisanales et commerciales autorisées sous condition;
- les activités agricoles ou forestières.
- les installations classées (ICPE) soumises à enregistrement ou autorisation.

UB 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage de commerces et bureaux autorisées dans la zone ou le secteur qui seront compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances;
2. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont directement liés à une activité artisanale ou commerciale autorisée et implantée dans la zone.
3. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements et/ou l'amélioration de leur aspect ;
4. Les extensions autorisées de bâtiment sous réserve du respect de la réglementation et quand ils n'ont pas pour but de changer l'affectation principale du bâtiment ;
5. Les bâtiments annexes de 10 m2 au plus et uniquement destinés au remisage des outils et matériels de jardin, de stationnement de vélos, deux roues et poussettes et aux locaux de collectes des déchets et du tri sélectifs seront sous réserve de l'obtention des autorisations légales et réglementaires ;

Secteur UBc :

8. Pour le secteur UBc et dans le cas de logements collectifs neufs, les locaux pour stationnements des deux roues et des poussettes comme ceux destinés à la collecte des déchets et au tri sélectif qui pourront être réalisés, devront être directement accessibles depuis la voie publique ou la voie de desserte ouverte aux véhicules notamment de secours, de sécurité et de collectes des déchets.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol UB 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière autre que celle du présent règlement général.

UB 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :
----- soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
----- soit de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes à la condition que cela ne supprime pas des places de stationnement existantes sur la parcelle privative. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, l'implantation d'une construction en limites séparatives est autorisée à l'une des conditions suivantes:
----- dans une bande de 20 (vingt) mètres de profondeur à compter de l'alignement ;
----- au-----delà de cette bande de 20 (vingt) mètres, pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 (quatre) mètres au point le plus haut et d'une superficie de moins de 25 (vingt cinq) m².
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
4. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Pour tous les secteurs : pas de règles pour les équipements publics autres que celles imposés par les services de secours et de lutte contre l'incendie.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: dans tous les secteurs il n'y a pas de prescription particulière.

Dans les secteurs UBa et UBc:

3. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale 20 m, sauf pour les abris de jardins, local à vélos et poussettes, local de tri sélectif ou équipements communautaires comme une buanderie commune par exemple. Cette obligation ne s'applique sur un terrain faisant l'objet d'une opération d'ensemble et destiné à être divisé en lots d'usage ou de propriété. Dans ce cas, la distance entre deux constructions non contiguës est de H/2 avec un minimum de 3 mètres (trois mètres).

Dans le secteur UBb :

4. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut diminué de 4 m sans toutefois être inférieure à 2 m.

UB 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-----imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
4. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière
5. Les abris de jardins ne devront pas excéder 10 (dix) m2.

UB 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir du sommet du pont ferroviaire.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.:conforme au règlement général du présent PLU
3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur UBa :

4. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 (douze) mètres au faîtage.
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel

Dans le secteur UBb :

6. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 (sept) mètres à l'égout des toits pour les toits en pente et de 9 (neuf) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
7. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

Dans le secteur UBc :

8. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 13 (treize) mètres à l'égout des toits pour les toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
9. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel

UB 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 12 – STATIONNEMENT

Conforme règlement général du présent PLU.

UB 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conforme au règlement général du présent PLU.

Section 3-----Possibilités maximales d'occupation des sols

UB 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

Zone urbaine continue de centre bourg Zone UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à l'ancienne zone UCa qui s'appliquait tout à la fois pour le secteur urbain du Petit Bétheny et aussi pour le centre bourg ancien du Grand Bétheny à caractère plus rural et comprenant encore un certain nombre de bâtiments agricoles.

Les bâtiments les plus anciens sont typiques de la reconstruction après la première guerre mondiale. Leur architecture le plus souvent soignée est soulignée notamment par des détails de modénature voire des éléments de façade pierre ou en brique.

Il s'agit d'une zone pouvant accueillir dans un souci de mixité de l'habitat et de l'emploi et de mixité sociale :

- *de l'habitat y compris des résidences pour étudiants, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées...*
- *des commerces et des activités économiques. Ces dernières devront être compatibles avec l'habitat environnant, ne pas générer de nuisances et de pollution ;*
- *des bureaux et des services ;*
- *et des équipements publics ou privés...*

Rappels :

1. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

2. Cette zone est partiellement concernée par les aléas de retrait-----gonflement des argiles (niveau d'aléa faible).

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UC 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone sont applicables les prescriptions général du présent règlement.
2. En sus sont interdits les constructions et aménagements destinés à :
 - a. l'artisanat et les bureaux sauf ceux autorisés dans les conditions indiquées à l'article 2 ci---après ;
 - b. l'industrie ;
 - c. les entrepôts autres que ceux liés aux activités artisanales et commerciales autorisées;
 - d. Les activités agricoles et forestières ;
 - e. Les établissements classés (ICPE) sauf travaux et aménagements autorisés sous à l'article 2 suivant. .

UC 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat seront compatibles compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer denuisances.
2. Les aménagements d'installations classées existantes à l'application du present PLU sont autorisés à la conditions qu'ils aient ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements et/ou l'amélioration de leur aspect ;
3. Les extensions autorisées de bâtiment sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation et quand ils n'ont pas pour but de changer l'affectation principale du bâtiment.
4. Le changement de destination des corps de ferme et bâtiments annexes en habitat est autorisé à condition de conserver pour les bâtiments sur rue et les prescriptions sur les aspects extérieurs.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UC 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

1. Conforme au règlement général du présent PLU.
2. Les entrées et sorties et l'accès automobile sur la RD 74 sont strictement interdits.

UC 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Conformés au règlement général du présent PLU.
2. Pas de prescription pour les équipements publics.

UC 6 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être implantées à l'alignement en limite d'emprise des voies publiques ou privées ou en recul,
2. En cas de recul, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées.
3. Dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante avec un minimum de 5 (cinq) mètres.
4. Dans le cas de division parcellaire d'un terrain comprenant déjà un bâtiment construit en alignement sur la voie publique, les constructions nouvelles, en arrière devront respecter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
5. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
6. Pas de prescription pour les équipements publics.

UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. L'implantation d'une construction en limites séparatives est autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - dans une bande de 20 (vingt) mètres de profondeur à compter de l'alignement.
 - au-----delà de cette bande de 20 (vingt) mètres, pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 m au point le plus haut et d'une superficie de moins de 25 m².
2. En cas de non construction sur une limite séparative, la distance de tous points du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
4. Pas de prescription pour les équipements publics.

UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En sus du règlement général du présent PLU :

1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale 10 (dix) mètres, sauf pour les abris de jardins, local à vélos et poussettes, local de tri sélectif ou équipements communautaires comme une buanderie commune par exemple.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
3. Pas de prescription pour les équipements publics.

UC 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-----imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
4. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

UC 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :
 - 9 mètres à l'égout des toits pour les toitures en pente ;
 - 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
3. Pas de prescription pour les équipements publics.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel

UC 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des dispositions du règlement général du présent PLU : Pour toutes les constructions :

1. En cas de changement d'affectation des bâtiments initialement destinés à un usage agricole, il conviendra de respecter la volumétrie et les toitures existantes ainsi que les matériaux existants.
2. Les abris de jardins et bâtiments annexes seront :
 - soit en matériaux bois lasurés ou vernis mat,
 - soit dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.
3. Les clôtures seront traitées en harmonie de conception, de matériaux et de couleur avec les bâtiments. Elles pourront être végétales. Dans ce cas, elles seront doublées d'un grillage ou d'un barreaudage sur un mur bahut ou non. En cas de mur bahut celui-ci sera de 0.80 mètre maximum.
4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
5. En cas d'extension conforme au présent règlement, les matériaux de construction seront en harmonie avec le ou la construction existante. Les matériaux de toitures devront être identiques à la construction existante en dehors des toits terrasses. Les ouvertures et percements seront dans les formes et proportions de ceux existants.

Les formes urbaines

Il conviendra de respecter pour l'habitat existant la volumétrie, les toitures et l'économie des ouvertures existantes. Les éléments de modénature seront conservés. Les porches sur rue seront maintenus et leurs

portes en bois plein pourront être éventuellement remplacées par des barreaudages métalliques sur toute la hauteur de l'ouverture et sous réserve de l'avis de l'ABF. L'isolation par l'extérieur ainsi que les crépis et peinture sur façade sont interdits pour conserver aux bâtiments leur architecture initiale et leurs détails.

Les constructions réalisées dans el cadre de la Reconstruction

6. Pour les bâtiments réalisés dans le cadre de la Reconstruction après la Première guerre mondiale (entre le 3 septembre 1939 et le 8 mai 1945), les crépis, les revêtements et peintures des façades et pignons sont interdits. Les matériaux de constructions initiaux et leurs appareillages seront maintenus en l'état et/ou restaurés. Les volets et portes devront rester dans le style des modèles initiaux de l'époque. Le changement des fenêtres devra se faire à l'identique des formes et proportions initiales.

UC 12 – STATIONNEMENT

Conforme au règlement général du présent PLU.

UC 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus du règlement général du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et conformes aux prescriptions de la Charte paysagère de la commune.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles ou des aires de stationnement dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être mise en place à raison d'un arbre à haute tige pour trois places ainsi que des haies vives.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UC 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UC 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine pavillonnaire

Zone UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond aux différents ensembles pavillonnaires marquant les étapes successives de l'extension urbaine du Grand Bétheny. Cette urbanisation caractéristique a été réalisée sans plan d'ensemble général permettant une bonne cohérence du projet, sa greffe sur le bourg existant et aussi la perméabilité entre chaque ensemble. Cette urbanisation reposait essentiellement sur l'usage de la voiture individuelle.

Ces ensembles pavillonnaires en frontière directe et sans transition avec le milieu agricole ont apporté à l'environnement naturel une richesse et une biodiversité qui avait disparu avec les destructions des derniers bocages et des alignements d'arbres en bord de route.

Il y a dans un tel environnement pavillonnaire de facto une véritable biodiversité que n'apporte pas le milieu naturel riverain et aussi une continuité qui constitue des corridors qu'il convient de conserver. Par ailleurs, des jardins en proximité immédiate des habitations a favorisé une sensibilité particulière à la préservation des espaces

« naturels ». Les lotissements de jardins familiaux viennent aussi conforter cette sensibilité. Le paysage des lotissements offre après plusieurs décennies une réelle qualité et richesse qui contrastent avec le milieu urbain du Petit Bétheny par exemple.

Dans le cadre de la trame verte et de la charte paysagère locale, il conviendra désormais de mieux traiter les « franges urbanisées » en liaison avec le milieu agricole riverain. Par ailleurs, il est aussi souhaité de maintenir et développer les plantations d'arbres à hautes tiges dans un souci de renforcement du paysagement global et aussi de création de micro-----climats.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- le secteur UDa correspond aux premières opérations de développement de Bétheny,
- le secteur UDb correspond aux opérations d'ensembles ultérieures,
- le secteur UDe, correspond à un secteur constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'habitation et/ou d'activités,
- le secteur UDe correspond à un secteur constructible mixte dans le cadre d'une densification des cœurs de ville souhaitée par le Grenelle de l'Environnement (Ilot Farman).

Rappel :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Une partie de cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles comme à ceux des remontées de nappes phréatiques.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 mètres de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UD 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Selon les prescriptions générales du présent règlement de PLU et en sus :

1. l'hébergement hôtelier ;
2. les bureaux sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
3. l'artisanat ;
4. les commerces sauf ceux répondant aux prescriptions de l'article 2 suivant ;
5. l'industrie ;
6. les entrepôts autres que ceux liés aux activités artisanales et commerciales autorisées ;
7. les activités agricoles et forestières ;
8. Les installations classées (ICPE).

UD 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les bureaux sont autorisés s'il s'agit de la domiciliation d'un siège social au domicile d'un propriétaire ou locataire et n'entraînant pas changement d'affectation du logement .
2. Les constructions et extension à usage de bureau ou de commerces et services devront être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances et qu'ils satisfassent aux besoins de stationnement qui leur sont spécifiques y compris pour leur clientèle.
3. Les extensions autorisées de bâtiment sous réserve du respect de la réglementation à la condition qu'ils n'aient pas pour but de changer l'affectation principale du bâtiment.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

UD 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Règlement général du présent PLU :

UD 5 -----CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans tous les secteurs :

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Pas de prescription pour les équipements publics.

Dans les secteurs UDa et UDb :

3. Les constructions devront être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Le recul de 5 (cinq) mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.
4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante sauf le long des voies, sentes ou allées piétonnes et des espaces verts publics où elles pourront être implantées en limites. Ces extensions ne pouvant avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement privatives existantes.

Dans le secteur UDc :

5. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan des zones.

6. Dans la bande des 100 m à compter de l'axe du boulevard des Tondeurs, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 m de la limite d'emprise du domaine public. Un retrait supplémentaire de 2 m est autorisé devant les garages pour permettre le stationnement d'un véhicule.

Dans le secteur UDd :

7. Pas de prescription particulière.

UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs UD :

1. Pour les abris de jardins dans tous les secteurs: pas de prescriptions particulières.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. dans tous les secteurs : pas de prescriptions particulières.
3. Pas de prescription pour les équipements publics.

Dans le secteur UDa : Il est fait application des dispositions du tome 1 du règlement.

Dans les secteurs UDb et UDc :

4. Les constructions devront être réalisées :

- soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 (trois) mètres
- soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 (trois) mètres,
- soit une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante en cas d'agrandissement, extension, surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles à l'exception du secteur UDc.

Dans le secteur UDd :

5. Dans le secteur UDd : Pas de prescription particulière.

UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière.

UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les abris de jardin ne devront pas excéder 10 (dix) m².
2. Les locaux communs (local vélos, stockage des poubelles et containers ...) ne devront pas excéder 10 (dix) m².
3. Pas de prescription pour les équipements publics.

Dans le secteur UDa :

3. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDb :

4. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDc :

5. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDd :

6. Pas de prescription particulière sauf pour les abris de jardin et locaux communs.

UD 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. La hauteur des abris de jardins, garages et locaux communs ne devra pas excéder 3 (trois) mètres au faîtage.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: en sus des dispositions générales du présent PLU, tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.
3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

Dans les secteurs UDa et UDb :

4. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 (neuf) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
5. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
6. Pour les garages et constructions annexes, la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres (trois mètres cinquante) au faîtage.
7. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

Dans le secteur UDc :

8. Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :
 - un rez-de-chaussée et un comble aménageable. La hauteur des bâtiments ne peut pas excéder 9 (neuf) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse ;
 - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable. La hauteur des bâtiments ne peut pas excéder 9 (neuf) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse.
9. Dans la bande des 100 m, à compter de l'axe du boulevard des Tondeurs, cette hauteur ne peut pas être inférieure à 7 (sept) mètres au faîtage, sans excéder 9 (neuf) mètres pour les toits en pente et 7 (sept) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse.
10. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

Dans le secteur UDd :

11. La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 (treize) mètres au faîtage.
12. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel

UD 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-----21).
2. La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée dès lors qu'elle s'intègre dans la toiture sans dépassement de niveau.
3. Les vérandas sont autorisées sauf avis contraire de l'ABF dans le périmètre lié à la servitude attachée à l'église du Grand Bétheny et tel que précisé en annexes du présent PLU.

Dans le secteur UDc :

4. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées :
 - soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage.
 - soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre.
5. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre.
5. Les plaques de soubassement sont autorisées.
6. Au regard de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les limites séparatives de fond de propriété seront obligatoirement constituées de trois essences rustiques différentes, à l'exception des thuyas. Pour cette raison, sur les limites du domaine public, l'espace libre compris entre la construction et la limite séparative devra être planté dans les mêmes conditions.
6. Isolation phonique : Les bâtiments d'habitation réalisés à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'axe central du boulevard des Tondeurs (voie de types I) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.
7. Sont autorisées, les toitures en tuile ou ardoise ou tout autre matériaux dont la teinte se rapproche de la tuile ou de l'ardoise.

UD 12 -----STATIONNEMENT

1. En sus du règlement général du présent PLU, les normes à prendre en compte sont pour l'habitat et l'hébergement : deux places extérieures par logement. Pour toute construction nouvelle, ces places seront obligatoirement non closes.
2. Dans l'hypothèse d'un agrandissement, d'une extension ou d'une surélévation de logement portant la

surface de plancher totale à plus de 170 m², une place extérieure de stationnement supplémentaire sera obligatoire.

UD 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les aires de stationnement de plus de 5 (cinq) places devront être plantées.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UD 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'équipements de loisirs, de sports et d'équipements publics

Zone UE

Caractère de la zone :

La zone UE est destinée aux constructions et équipements de loisirs, de sports, récréatifs et équipements publics communaux et intercommunaux. Cette zone recouvre des secteurs qui se trouvent sur le Petit Bétheny et sur le Grand Bétheny.

Rappels :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UE 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations interdites sont celles du règlement général sauf celles autorisées à l'article 2 de la présente zone.
2. En sus sont interdits les constructions et aménagements destinés à :
 - a. L'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 suivant ;
 - b. L'hébergement hôtelier sauf celui autorisé à l'article 2 suivant ;
 - c. Les bureaux sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
 - d. Les commerces ;
 - e. L'artisanat ;
 - f. L'industrie ;
 - g. L'exploitation agricole ou forestière ;
 - h. Les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2 suivants ;
 - i. Les installations classées (ICPE).

UE 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et aménagements de toute nature destinées aux loisirs, sports, activités récréatives et les équipements publics communaux et intercommunaux, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de ces équipements et ceux liés à leur administration et leur gestion. Ces logements ne devront pas dépasser chacun une surface de plancher de 100 m² ;
2. L'hébergement hôtelier à la condition qu'il soit lié directement ou indirectement aux activités autorisées de la zone ;
3. Les entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
4. Les bureaux liés aux activités autorisées dans la zone.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

UE 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles générales du présent PLU.

UE 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UE 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UE 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être implantées soit en alignement soit en retrait de l'emprise des voies publiques.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UE 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en recul avec un minimum de 3,00 mètres.

UE 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière.

UE 9 ----- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UE 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1.-La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel
2. Les constructions ne devront pas porter atteinte ni ombrage aux équipements riverains existants de captage de l'énergie solaire.

UE 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-----21).

UE 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme da règlement général du présent PLU.

UE 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pas de prescriptions particulières autres que celles du règlement général du présent PLU.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UE 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine mixte

Zone UF

Caractère de la zone :

La zone UF est une zone d'habitat mixte qui était incluse dans la zone d'activités de la Potière. Elle marque l'entrée du Grand Bétheny. Elle est destinée à conserver sa vocation mixte d'habitat auquel peut être liée une activité économique compatible avec l'habitat.

Rappel :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 mètres de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.

Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UF 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les prescriptions générales du présent règlement de PLU sauf occupations et utilisations autorisées à l'article suivant.
2. En sus sont interdits les constructions et aménagements et utilisations du sol destinés à :
 - a. L'hébergement hôtelier ;
 - b. Les commerces ;
 - c. L'industrie ;
 - d. L'exploitation agricole ou forestière ;
 - e. Les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2 suivants.
 - f. Les installations classées (ICPE).

UF 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les activités autorisées devront être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances pour l'habitat.
2. Les abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m² (dix).
3. Pour les entrepôts à la condition qu'ils soient existants avant l'approbation de la révision du présent PLU, sont autorisés leur maintien, leur extension éventuelle voire leur reconstruction en cas de sinistre

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UF 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

UF 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Règlement général du présent PLU :

UF 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 1 ----- Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. 2 ----- Pas de prescription pour les équipements publics.
- 3 ----- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Ce recul de 5 mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.
- 4 ----- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante sauf le long des voies piétonnes et des espaces verts publics où elles pourront être implantées en limites. Ces extensions ne pouvant avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement privatives existantes.

UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 (trois) mètres,
 - soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 (trois) mètres,

- soit en limite séparative pour les garages d'une hauteur de faîtage inférieure à 5 (cinq) mètres ;
 - soit une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante en cas d'agrandissement, extension, surélévation de constructions existantes.
2. Equipements publics : Pas de prescription particulière.

UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments non contigus sur une même parcelle sera au minimum de 3 mètres (trois).
L'accès aux bâtiments recevant du public sera au minimum de 3,50 mètres.

UF 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
 2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-----imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
 3. Pour les autres constructions : L'emprise au sol ne devra pas excéder en cumulé 65% de la surface de la parcelle.
 4. Les abris de jardin ne devront pas excéder 10 (dix) m².
 5. Les locaux communs (local vélos, stockage des poubelles et containers...) ne devront pas excéder 10 (dix) m².
 6. Pas de prescription pour les équipements publics.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UF 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 (six) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
2. La hauteur des abris de jardins, garages et locaux communs ne devront pas excéder 2,50 (deux mètres cinquante) mètres à l'égout des toits.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: en sus des dispositions générales du présent PLU, tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.
4. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 6 (six) mètres par rapport au terrain naturel

UF 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-----21).
2. Les vérandas sont autorisées.
3. Les clôtures seront réalisées :
 - soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage ;
 - soit par un mur bahut de 0.80 mètre maximum surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre ;
4. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur.
5. Les plaques de soubassement sont autorisées.

UF12-----STATIONNEMENT

Conforme au règlement général du présent PLU.

UF 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement

devront être créées.

3. Les aires de stationnement de plus de 5 (cinq) places devront être plantées.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UF 14 ----- CÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UF 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'extension urbaine récente

Zone UG La Couturelle

Caractère de la zone :

La zone UG correspond à l'ancienne zone 1AUa dite de la Couturelle et de Derrière les berceaux qui a été urbanisée. Le règlement de cette zone reprend pour une large part les dispositions du règlement s'appliquant dans le cadre de l'urbanisation future de cette zone. Cette zone a été réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble. Elle a vocation d'habitat et d'activités libérales.

L'urbanisation de cette zone a fait l'objet d'une préoccupation importante en matière d'aménagement durable notamment en terme de circulation pour limiter l'emprise de la voiture, développer les modes de déplacements doux avec des voies mixtes et aussi une desserte par les transports en commun. Elle s'organise aussi autour d'espaces communs particulièrement bien végétalisés (aire de jeux, stationnements collectifs, alignements d'arbres...) et offre un paysage qui ne demande qu'à s'épanouir.

En termes de construction, la densité a été augmentée par rapport aux normes habituelles dans le secteur de même qu'une attention particulière a été portée à la mixité sociale et à l'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. Les bâtiments collectifs ont été réalisés dans un souci de performance énergétique et l'opération accueille aussi de nombreuses maisons individuelles témoignant d'une préoccupation de développement durable (constructions bois, structures métalliques...)

Rappel :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.

Section 1 – Occupations et utilisations

UG 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les prescriptions générales du présent règlement de PLU sauf occupations et utilisations autorisées à l'article 2 suivant.
2. En sus sont interdits les constructions et aménagements destinés à :
 - a. l'hébergement hôtelier ;
 - b. les bureaux sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
 - c. l'artisanat ;
 - d. les commerces sauf ceux répondant aux prescriptions de l'article 2 suivant ;
 - e. l'industrie ;
 - f. les entrepôts autres que ceux liés aux activités artisanales et commerciales autorisées ;
 - g. les activités agricoles ou forestières ;
 - h. Les installations classées (ICPE)

UG 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les aménagements ou extension de constructions existantes à usage de bureaux et intégrés à l'habitat à la condition qu'il ne s'agisse que de siège social ou d'activités unipersonnelles.
2. Les abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m² (dix) ;
3. Les bâtiments annexes à usage commun comme ceux destinés au remisage des outils de jardin, de stationnement de vélos, deux roues et poussettes et aux locaux de collectes des déchets et du tri sélectifs, de buanderie ou atelier collectifs... ne devront pas dépasser 10 m² (dix) ;
4. Les extensions autorisées de bâtiment sous réserve du respect de la réglementation et quand ils n'ont pas pour but de changer l'affectation principale du bâtiment ;
5. Les équipements publics devront être compatibles avec l'environnement immédiat.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UG 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles générales du présent PLU.

UG 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

1. Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 (quinze) mètres à partir de l'alignement. Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m.
 2. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Ce recul de 5 mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.
1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions sont autorisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ;
 - soit sur une seule limite séparative, dans ce cas, la distance avec l'autre limite séparative sera de $h/2$ avec un minimum de 3 (trois) mètres ;
 - soit à une distance $h/2$ avec un minimum de 3 (trois) mètres, « h » étant la hauteur la plus haute du bâtiment (faitage ou acrotère).
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière en sus de celles du règlement général du présent PLU.

UG 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-----imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Les locaux communs distincts de l'ensemble principal (local vélos, stockage des poubelles et containers...) ne devront pas excéder 10 (dix) m².
4. Les abris de jardins ne devront pas dépasser 8 (huit) m².
5. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : pas de prescription particulière.

UG 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres au faîtage et 6 (six) avec un gabarit de R+ 1+ combles aménageables. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder R + 2.
2. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2.50 m au faîtage.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

UG 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-----21).
2. Sont interdits les façades en bardage métallique ;
3. Les abris de jardin seront obligatoirement en bois lasuré ou peint de couleur claire ou dans le même matériau que le bâtiment principal ;
4. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de toiture
5. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
 - soit par des haies vives doublée ou non d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
 - soit par un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté ou non d'un dispositif de claire voie, le tout ne pouvant excéder 1.80 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.
6. Les plaques de soubassement sont autorisées.
7. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

UG 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

UG 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Une superficie de 30 % minimum de la surface de la parcelle sera traitée en espaces verts. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
2. Les aires de stationnement de plus de 6 (six) places devront être plantées.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UG 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UG 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UG 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*

* *

Zone urbaine destinée à l'hébergement, aux activités économiques et aux équipements de sports et de loisirs Zone UH

Caractère de la zone :

La zone UH a pour vocation d'accueillir principalement des constructions liées à des activités audiovisuelles ou cinématographiques et des activités agricoles. Elle peut ainsi accueillir des activités de restauration, d'hébergement, de sports et loisirs publics ou privés et des établissements d'enseignement et de formation liés aux activités audiovisuelles, cinématographiques et agricoles. Sont autorisées aussi les constructions à usage d'habitat dans la mesure où elles sont liées strictement et directement à la gestion, l'exploitation ou le gardiennage des activités autorisées.

La notion d'agriculture est ici prise au sens large et englobe notamment les activités de maraîchage et d'horticulture éventuellement avec serres, de pépinière,...

En ce qui concerne l'élevage, la commune entend limiter aux exploitations non soumises à enregistrement ou autorisation. L'élevage ne sera autorisé que pour les ovins et les caprins.

La production énergétique est possible sous forme de panneaux. Les ICPE soumises à autorisation sont interdits de façon à ne pas venir nuire ou porter atteinte aux usages éventuels qui seront autorisés sur le territoire de la ville de Reims à l'Ouest de l'ex RD 66.

Le secteur UHa correspond pour partie à l'ancienne zone UM ex. BA 112. Il correspond à une partie déjà largement occupée par des bâtiments et des hangars liés à l'exploitation de l'ex. BA 112. Ce secteur est sis sur le territoire de la commune de Bétheny en bordure Est et s'étend de l'ex RD 66 à la voie « taxi way » en parallèle des hangars. Les activités qui y sont autorisées seront liées aux activités audiovisuelles ou cinématographiques.

Le secteur UHb englobe les terrains qui supportaient les activités aéroportuaires au Sud des pistes. Les activités devront être liées à l'agriculture.

Le secteur UHc englobe des terrains qui supportaient les activités aéroportuaires à l'Ouest des pistes. Les activités autorisées pourront être liées aux activités audiovisuelles ou cinématographiques et à l'agriculture.

Rappel :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Cette zone est pour une large part soumise aux aléas des remontées de nappes phréatiques.

UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. les habitations sauf celles autorisées sous condition ;
2. l'hébergement hôtelier sauf celui autorisé sous condition ;
3. les bureaux sauf ceux autorisés sous condition ;
4. les commerces sauf ceux autorisés sous condition ;
5. l'artisanat sauf celui autorisé sous condition ;
6. l'industrie sauf celle autorisée sous condition ;
7. les entrepôts sauf ceux autorisés sous condition.
8. Les ICPE sauf celles autorisées sous condition.

UH 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

- les bureaux, commerces, artisanat, entrepôts et aménagements s'ils sont liés directement ou indirectement à l'exploitation agricole y compris à l'enseignement et la recherche dans le domaine agricole ou des bio---technologies ;
- pour les exploitations agricoles pratiquant l'élevage, ne sont autorisées que les activités d'élevage soumises à déclaration et à la condition que les animaux ne soient pas en stabulation permanente et sous réserve que l'activité ne porte pas atteinte à l'environnement et ne génère pas de nuisances pour les zones d'habitation de Bétheny et des communes riveraines et notamment olfactives et sonores ;
- les entrepôts et aménagements liés directement ou indirectement à l'exploitation agricole y compris à l'enseignement et la recherche dans le domaine agricole ou des bio---technologies à la condition qu'ils soient utilisés pour la collecte, le tri, le stockage le traitement et le recyclage de matière organique produites par les exploitations agricoles installées sur le site de l'ex BA 112 (ancien périmètre militaire).
- les entrepôts et aménagements pour le dépôts d'engrais liquide et produits phytosanitaires que si la capacité est inférieure à 3 000 litres soumis et non soumise à la réglementation des IPCE;
- les bureaux, hébergements, entrepôts et aménagements liés aux sports et aux loisirs ;
- l'hébergement hôtelier si il est lié directement à l'exploitation agricole y compris à l'enseignement et la recherche dans le domaine agricole ou des bio---technologies ou aux sports et loisirs;
- les travaux d'aménagement ou de construction nécessaire au maintien des bâtiments, leur entretien, leur mise aux normes ou leur adaptation à l'une des occupations autorisées.
- les installations classées (IPCE) de méthanisation des agro---ressources soumises à déclaration.

Dans le secteur UHa :

- Sont autorisées les constructions et utilisations des sols relevant des régimes de déclaration et d'enregistrement au titre des ICPE, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores ou olfactives pour les habitants des zones riveraines
- Sont autorisés les commerces à condition d'être destinés à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier
- Sont autorisés les habitations à conditions qu'elles soient à usage de gardiennage, qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles n'excèdent pas 10% de la surface de plancher totale construite, sans dépasser 100 m²
- Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureau, de commerce à condition d'être liées à des activités audiovisuelles et cinématographiques
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sont autorisées les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances
- Sont autorisées les travaux et aménagements des bâtiments existants pour un usage autorisé dans la présente zone ou pour la conservation des constructions existantes

Pour le secteur UHb :

--- Sont autorisées les activités d'élevage soumises à déclaration et à la condition que les animaux ne soient pas en stabulation permanente et sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement et ne générèrent pas de nuisances pour les zones d'habitation de Bétheny et des communes riveraines et notamment olfactives et sonores.

Pour le secteur UHc :

- Sont autorisées les constructions et utilisations des sols relevant des régimes de déclaration et d'enregistrement au titre des ICPE, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores ou olfactives pour les habitants des zones riveraines
- Sont autorisés les commerces à condition d'être destinés à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier
- Sont autorisés les habitations à conditions qu'elles soient à usage de gardiennage, qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles n'excèdent pas 10% de la surface de plancher totale construite, sans dépasser 100 m²
- Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureau, de commerce à condition d'être liées à des activités audiovisuelles et cinématographiques
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sont autorisées les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances
- Sont autorisées les travaux, aménagements et extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions pour un usage autorisé dans la présente zone ou pour la conservation des constructions existantes

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

UH 3 ——— ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU il est précisé :

Accès :

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles et poids lourds, d'une largeur suffisante sur la voie publique ou privée commune. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité liées à la lutte contre l'incendie et à la protection civile.

Voirie :

2. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules et aux poids lourds ainsi qu'à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour en toute sécurité. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UH 4 ——— DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescription du règlement général du présent PLU, sauf en matière de gestion des eaux pluviales pour lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

Les forages pour une alimentation en eau industrielle ou à usage agricole sont autorisés dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur.

UH 5 ——— CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UH 6 ——— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée à au moins 10 (dix) mètres des emprises publiques. Toutefois les bâtiments de gardiennage et de contrôle d'accès pourront être implantés :
 - soit à l'alignement ;
 - soit avec un recul de 5 (cinq) mètres.

UH 7 ——— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée avec un recul égal à H/2, H étant la hauteur autorisée pour la zone avec un minimum soit d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport à la limite séparative.

UH 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

1. Toute construction devra être implantée avec un recul égal à H/2, H étant la hauteur autorisée pour la zone avec un minimum soit d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport aux autres bâtiments à l'exception des bâtiments techniques d'exploitation (chaufferie, local poubelle, vélos...) et des garages. Dans ce cas, la distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera au minimum de 3,50 mètres de façon à laisser la libre circulation notamment aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie sauf contraintes et suggestions particulières liées à la sécurité et à l'exploitation.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur UHc :

Les entrepôts destinés à accueillir des activités audiovisuelles ou cinématographiques sont dispensés de règles d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

UH 9 ----- EMPRISE AU SOL

Selon les prescriptions du règlement général.

UH 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 (quinze) mètres au faîtage pour les toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
3. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs UHa et UHc :

Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffrets d'opérateurs énergie, pompe à chaleur, extracteurs...) des constructions à usage d'hébergement hôtelier peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.

En secteur UHc seulement :

Les entrepôts destinés à accueillir des activités audiovisuelles ou cinématographiques pourront s'élever jusqu'à 25 mètres de hauteur maximum (éléments techniques inclus).

UH 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
2. Une harmonie entre les bâtiments sera recherchée soit par la couleur, les matériaux et/ou l'architecture autant que cela peut se faire et sauf contraintes techniques particulières.

UH 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

UH 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Pour l'ensemble de la zone :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage et de maintenir ou développer les corridors de biodiversité, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Dans le secteur UHb, les aires de stationnement pour les automobiles seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places.
4. Dans les secteurs UHa et UHc, hors de l'emprise des aires de stationnement recouvertes par une ombrière, les aires de stationnement pour les automobiles seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places, ces arbres pouvant être regroupés en bosquet.

Section 3 — Possibilités maximales d'occupation des sols

UH 14 — Cœfficient d'occupation du sol

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UH 15 – Obligations en matière de performances énergétique et environnementale

Cf. Règlement général du présent PLU

UH 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine destinée à l'hébergement et aux équipements de sports et de loisirs

Zone UI

Caractère de la zone UI :

Cette zone classée auparavant en zone UE est une zone spécifique destinée aux sports et loisirs. Elle est susceptible d'être éventuellement impactée par le projet de TCSP « Bétheny express ».

Rappels :

1. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.
2. Cette zone est impactée par les règles afférentes au boulevard des Tondeurs notamment en matière de nuisances sonores.
3. Cette zone est impactée aussi par l'éventuelle création d'un site propre pour la desserte en transport en commun sur un itinéraire qui reste à déterminer et qui induira une révision du présent PLU.
4. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UI 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU, :

1. toutes les constructions et aménagements sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
2. les IPCE (installations classes).-

UI 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions de toute nature destinées aux loisirs, sports, activités récréatives et les équipements publics communaux et intercommunaux, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de ces équipements ;
2. Les constructions pour l'hébergement et l'enseignement liées directement à l'utilisation des équipements sportifs de la zone ainsi que des activités de restauration qui pourraient y être directement liées;
3. Les équipements et aménagements nécessaires aux stationnements des équipements et des habitations autorisés ;

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UI 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles générales du présent PLU.

UI 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UI 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

1. Les constructions devront être implantées soit en alignement soit en retrait de l'emprise des voies publiques avec un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UI 7 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription particulière autre que celles du règlement général du présent PLU.

UI 8 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière autre que celles du règlement général du présent PLU.

UI 9 -----EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UI 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pas de prescription particulière pour les équipements sportifs.
2. Pour les constructions à usage de bureaux, d'enseignement et/ou d'hébergement, la hauteur maximale sera de R + 2. Les toits terrasses sont autorisés.
3. Les constructions ne devront pas porter atteinte ni ombrage aux équipements riverains existants de captage de l'énergie solaire.

UI 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées :
----- soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage.
----- soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 maximum surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre.
2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre.
3. Les plaques de soubassement sont autorisées.
4. Isolation phonique : Les bâtiments d'habitation ou à usage de bureaux ou d'activités permanentes réalisés à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'axe central du boulevard des Tondeurs (voie de types I) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

UI 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

Le stationnement pour les cars et bus sera réalisé en fonction des besoins et hors des voies publiques.

UI 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. En sus des obligations du règlement général du présent PLU : des arbres à hautes tiges seront plantés dans une bande de 10 mètres en limite de zone riveraine avec le boulevard des Tondeurs et la voie ferrée de façon à renforcer le corridor de biodiversité existant. La façade le long de la route de la Neuville sera plantée entre les bâtiments sur une largeur de 10 mètres d'arbres à hautes tiges.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UI 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UI 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UI 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine destinée aux équipements de sports et de loisirs dans le cadre de la Méridienne Verte Zone Umv

Caractère de la zone :

La zone Umv correspond à la « méridienne verte » mise en place par le Projet Reims 2020. Même si ce document n'est plus à l'ordre du jour, cette zone est maintenue car elle traduit les orientations du SCOT approuvé et traduit concrètement les prescriptions nouvelles en matière de corridors de biodiversité. Dans cette zone pourra être mis en place un aménagement paysager permettant la promenade, la pratique du sport, des loisirs en plein air ou en salle et aussi le jardinage. Seront autorisés dans cette zone les constructions et aménagements en relation avec la vocation de cette zone qu'ils soient publics ou privés, associatifs ou à des fins commerciales ou de production ou non. Cette zone est comprise dans le périmètre de la ZAD.

Cette zone comprend aussi une partie de l'ancienne zone 1AUXh de la Husselle. Cette partie recouvre à la fois la zone inondable et les jardins familiaux existants dont la commune entend pérenniser l'usage.

Rappel :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Umv 1----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU sont interdits dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations ou utilisations sauf celles autorisés sous conditions à l'article 2 suivant.

1. Dans le secteur Umv, la bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité.
2. Tous les types d'occupation et/ou d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article Umv 2 et à l'exploitation directe et principale du réseau ferroviaire ;
3. Les ICPE ;

Umv 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur Umv sont autorisés **hors zones inondables** et sous réserve d'accès et de desserte suffisants :

1. Les constructions, aménagements et utilisations du sol à usage agricole à la condition qu'il s'agisse de d'exploitation dévolue aux productions maraîchères et horticoles y compris sous serres, les pépinières et les aménagements qui y sont liés ;
2. Les constructions, aménagements et utilisations du sol à usage de jardins familiaux et les équipements y afférents ou à usage de sports et de loisirs de plein air ;
3. Les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction, la surveillance des exploitations, établissements ou des services généraux. Sont aussi autorisés les bâtiments d'hébergement momentané liés aux activités d'enseignement, de sports ou loisirs autorisés sur la zone.
4. Les bureaux, les équipements et équipements à vocation pédagogique ou d'enseignement liés à la nature de la zone;
5. Les constructions à usage de restauration à la condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone ;
6. Les constructions, aménagements et utilisations du sol liés à l'usage et l'exploitation directe et principale du réseau ferroviaire.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

Umv 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

1. Pas de prescription particulière pour les O.T.N.F.S.P.
2. Pour le secteur Umv, s'appliqueront les règles de desserte du règlement général du présent PLU.
3. Pour les lotissements de jardins familiaux auront au moins un accès sur une voie publique ou privée accessibles aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. Les allées principales de desserte interne des lotissements de jardins familiaux auront une largeur minimale de 3 (trois) mètres. Elles seront raccordées aux sentes et cheminements cyclables passant à proximité ou devant y passer.

Umv 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Pour le secteur Umv, les dessertes par les réseaux seront conformes au règlement général du présent PLU.

Eau potable :

2. Les forages ne seront autorisés qu'uniquement à des fins d'arrosage et en l'absence de possibilité de desserte par le réseau public et sous réserve d'une autorisation préalable.

Umv 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Pas de prescription particulière.
2. Dans la bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité. Cette obligation ne concerne pas le chemin d'exploitation agricole.

Umv 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un recul minimum de 10 (dix) mètres.
2. Toutefois les bâtiments de gardiennage et de contrôle d'accès pourront être implantés :
 - soit à l'alignement ;
 - soit avec un recul de 5 (cinq) mètres.

Umv 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres (trois mètres cinquante).
2. Pour les abris de jardins, ils seront soit en limite séparative soit à une distance de deux mètres de ladite limite.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Umv 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Application du règlement national d'urbanisme.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Umv 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. Pour le secteur Umv : 20 % maximum. Pour les lotissements jardins, elle sera de 5% maximum.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
3. Pour les abris de jardins, la surface ne dépassera pas les 10 (dix) mètres carrés et la hauteur totale ne dépassera pas 2,50 mètres. Les équipements communs des lotissements jardins ne dépasseront pas la surface totale de 100 (cent) m2 par ensemble de jardins ou lotissements de cinquante lots ;

Umv 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions sera au maximum 6 (six) mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère pour les toitures terrasses sauf pour les équipements sportifs pour lesquels il n'y a pas de prescription particulière.
2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 6 (six) mètres par rapport au terrain naturel
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

Lotissements jardins

4. La hauteur maximale pour les abris de jardins et auvents sera 2,50 mètres (deux mètres cinquante) au faîtage. Pour les bâtiments communs elle sera de 3 (trois) mètres à l'égout des toits.

Umv 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les clôtures en planche de ciments sont interdites.
2. Les clôtures pourront être en grille ou grillage d'une hauteur maximale de deux mètres, doublées ou non d'une haie.
3. Les toitures pourront être végétalisées. Elles pourront être en tuiles, zinc, cuivre ou bacs acier laqués au four couleur grise ou ardoise.
4. Les murs en parpaings ou en briques creuses devront être peints, enduits ou recouvert d'un bardage. Les matériaux laissés à l'état brut sont interdits.
5. Les systèmes de récupération d'eau de pluie seront intégrés aux bâtiments.
6. Le stationnement sera planté d'un arbre à hautes tiges pour trois places de stationnement
7. Dans les lotissements jardins, une unité des abris sera recherchée : soit unité de matériaux, soit unité de forme, soit unité de couleur.

Umv 12 -----STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

Le stationnement sera aménagé au plus près des voies de desserte pour minimiser l'impact des circulations automobiles dans la zone.

Pour les lotissements de jardins familiaux :

1. Il sera réalisé une place de stationnement hors emprise publique pour deux lots ou jardin;
2. Les stationnements automobiles ne seront pas imperméabilisés hors les voies de circulation;
3. Stationnement des deux roues : un emplacement couvert d'un auvent pour deux lots ou jardins.

Umv 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. La bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité. Cette obligation ne concerne pas le chemin d'exploitation agricole.
2. Les aires de stationnement automobile seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places.

Section 3 -----Possibilités maximales d'occupation des sols

Umv 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

Umv 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

Umv 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zones d'activités

Zones UXa, UXb et UXf

Caractère de la zone :

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, aux services et aux commerces. Le présent règlement intègre les modifications approuvées précédemment et notamment celles concernant le traitement des entrées de ville conformément à la réglementation en vigueur.

Elle comprend trois secteurs :

- *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois » correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La conservation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites et l'implantation d'antennes et pylônes y est encadrée.*
- *UXb : Ce secteur de la Potière comprend désormais deux sous-zones :
----- une zone de développement consacrée aux activités artisanales, de production florale et arbustive, commerces et services : secteur **UXb1** : secteur d'activités dit « la Potière ».
----- le secteur **UXb2**, secteur d'activités dit « la Potière », est une zone de reconquête urbaine appelée renforcer l'articulation urbaine entre le Petit et le Grand Bétheny.*

Le secteur UXb2 de la Potière doit devenir à moyen et long termes un secteur de renouvellement urbain compte tenu de son positionnement entre le Grand et le Petit Bétheny. C'est une zone à fort enjeu urbain qui doit permettre une densification raisonnée à moyen et long termes de l'habitat à proximité immédiate des équipements de proximité publics et privés dans le cadre des orientations du Grenelle de l'Environnement et du développement durable.

Le secteur de la Potière est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Bétheny, soit jusqu'au 18/12/2029. Au sein de ce périmètre :

- **Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m² sont interdites ;**
- **Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP**

Les activités artisanales et commerciales doivent progressivement se relocaliser sur des zones de la commune prévues à cet effet et notamment celle de la Husselle. Toute construction nouvelle ou extension sera limitée à celle nécessaire à la sécurité, une meilleure gestion de l'énergie ou la réduction des nuisances.

- *UXf : secteur lié à l'activité ferroviaire. Cette zone pour une part en déshérence est impactée par le projet dit de l'Arc Nord-----est et aussi par les corridors de biodiversité.*

Ces trois secteurs sont régis par des règles similaires, c'est pour cela qu'ils restent dans le même zonage. Il a été ensuite ajoutée une zone spécifique UXg avec son propre règlement.

- *UXg : Ce secteur des Naux aujourd'hui entièrement viabilisé est classé en zone UX avec le même règlement qui lui était affecté (zone AUXc). Pour cela il fait l'objet d'une section séparée.*

Rappels :

1. **Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
2. **Cette zone est partiellement concernée (secteur du Petit Bétheny) par le périmètre de risques d'effondrement de cavités souterraines fixé par arrêté préfectoral. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs devront respecter les normes d'isolation acoustique.**

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UX1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les habitations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles ou forestières sauf celles autorisées à l'article 2 suivant ;
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
- les IPCE sauf ceux autorisés à l'article 2 ;

Dans le secteur UXa et UXb2 :

2. Les installations classes (ICPE).

Dans le secteur UXb2 :

3. Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

4. Pour les occupations et activités liées aux commerces, artisanat, industrie et exploitation agricole ou forestière, sont interdits les constructions nouvelles et aménagements, extensions et agrandissements sauf celles autorisées à l'article suivant pour le secteur UXb2.

UX2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les entrepôts à la condition qu'ils soient existants avant l'approbation de la révision du présent PLU, sont autorisés leur maintien, leur extension éventuelle voire leur reconstruction en cas de sinistre.

2. Les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction, la surveillance ou la gestion des établissements ou des services généraux à la condition qu'elle ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher à l'exception des secteurs UXb1 et UXb2;

Dans le secteur UXb1 :

3. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ;
4. Les exploitations agricoles à la condition qu'elles soient uniquement consacrées au maraîchage, à l'horticulture ou l'activité de pépinières.
5. Les entrepôts exclusivement liés à l'activité commerciale, artisanale ou industrielle établie la zone;
5. Les installations classées soumises déclaration et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat;

Dans le secteur UXb2 (PAPAG) :

6. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ;
7. Seuls sont autorisés les extensions et/ou agrandissements des constructions et aménagements pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles soit :
 - rendus indispensables par la sécurité ;
 - liés à la mise en place de fournitures d'énergie plus économe et moins polluante ;
 - liés à l'amélioration de l'environnement et la réduction des nuisances et/ou pollutions.
8. Les installations classées soumises déclaration et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat;
9. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UX1.

Dans le secteur UXf :

10. Les occupations ou utilisations nécessaires à l'exploitation et la maintenance ferroviaire.
11. Les établissements soumis déclaration dans la mesure où ils n'apporteront pas de nuisances notamment olfactives et sonores à l'environnement et aux habitations dans un rayon minimum de 500 m.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UX3 -----ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU il est précisé :

Accès :

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles et poids lourds, d'une largeur suffisante sur la voie publique ou privée commune. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité liées à la lutte contre l'incendie et à la protection civile.
2. Les accès, entrées comme sorties, sur le boulevard des Tondeurs sont interdits.

Voirie :

3. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.
4. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules et aux poids lourds ainsi qu'à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour en toute sécurité. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UX 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les prescriptions du règlement général du présent PLU.

UX 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UX 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans l'ensemble de la zone**

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

2. Toute construction devra être implantée :
 - soit en limite d'emprise,
 - soit d'au moins 5 (cinq) mètres.

Dans les secteurs UXb1 et UXb2 :

3. Toute construction devra être implantée :
 - soit en limite d'emprise,
 - soit d'au moins 5 (cinq) mètres.

Dans les secteurs UXf :

4. Application des règles du R.N.U.

UX 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

2. Toute construction devra être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul de H/2 avec un minimum d'au moins 3,50 (trois mètres cinquante) mètres.

Dans les secteurs UXb 1, UXb2 :

3. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur UXf

4. Sont applicables les règles du R.N.U..

UX 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

1. La distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera au minimum de 3,50 mètres de façon à laisser la libre circulation notamment aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie sauf contraintes et suggestions particulières liées à la sécurité et à l'exploitation.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UX 9 ----- EMPRISE AU SOL

UXa : 80 % UXb1 : 80 % UXb2 : 60 %.

UX 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 (quinze) mètres au faîtage pour les toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
3. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

Dans le secteur UXa :

Les antennes seront prioritairement implantées sur les bâtiments existants.

Dans le secteur UXb2 :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres

UX 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).
2. Une harmonie entre les bâtiments sera recherchée soit par la couleur, les matériaux et/ou l'architecture autant que faire se peut et sauf contraintes techniques particulières.
3. Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au sein du périmètre « ensemble bâti protégé » :
 - Les démolitions sont interdites, sauf pour motif d'hygiène et de sécurité.
 - Tous les travaux, y compris ceux portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs, composition, ordonnancement, couleurs...).
 - Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
 - Veiller à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble des constructions.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de l'ensemble.

UX 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

UX 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Pour l'ensemble de la zone :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Ces plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou tout autre document de même nature. Les plantations seront rustiques, adaptées au sol et au climat. Sont interdits les végétaux allergènes classés fort et très fort.
3. Les aires de stationnement pour les automobiles seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un

arbre pour trois places. Ces plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou tout autre document de même nature. Les plantations seront rustiques, adaptées au sol et au climat. Sont interdits les végétaux allergènes classés fort et très fort.

Dans le secteur UXa :

4. Les aires de stockages de véhicules à l'air libre relatif aux activités professionnelles de déstructuration d'épaves et de carcasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le secteur UXf :

5. Dans la zone UXf des emprises ferroviaires, les talus plantés seront maintenus en l'état naturel de façon à maintenir des corridors naturels sans pour autant nuire à la sécurité de la circulation ferroviaire et à l'entretien des voies. Les pieds des talus dans la zone de l'arc nord-----est comme dans la zone des jardins familiaux seront plantés d'essences rustiques et adaptées au sol et au climat ou laissés en l'état de façon à élargir la zone naturelle et sa fonction de corridor et ce sur une largeur de 20 (vingt) mètres.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UX 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UX 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités économiques

Zone UXd La Husselle

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXd au lieu dit « la Husselle » est urbanisé et les dessertes et réseaux ont été réalisés et ce à charge de l'aménageur. L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'un plan d'ensemble qu'il conviendra de continuer à respecter. Il a donc été transformé en zone U.

Il a vocation à recevoir d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires à l'exception des activités commerciales de proximité et les grandes surfaces de vente. Seules sont autorisées les commerces spécialisés aux professionnels

Ce site compte tenu de son accessibilité n'est pas destiné à recevoir des activités de logistique ou similaire.

Rappels :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.
2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.
3. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.
4. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).
4. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.
5. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.
6. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UXd 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liées à :

1. l'habitat sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
2. l'hébergement hôtelier ;
3. le commerce sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
4. les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
5. les exploitations agricoles ;
6. les IPCE sauf dans les conditions particulières précisées à l'article 2 suivant.

UXd 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les constructions et les aménagements ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
2. Les activités commerciales seront autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et avec ses conditions d'accès et de circulation.
3. Les activités commerciales doivent être :
 - a. – soit annexes à l'activité principale industrielle ou artisanale ;
 - b. – soit en lien avec les activités industrielles ou artisanales ;
4. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 150 m² par logement ;
5. Les installations classées ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

UXd 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

Accès : L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux.

UXd 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les prescriptions des mesures générales du présent règlement sauf pour les eaux pluviales qui devront être intégralement gérées in situ en l'absence de réseau public.

UXd 5 -----CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UXd 6 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UXd 7 ——— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UXd 8 ——— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXd 9 ——— EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UXd 10 ——— HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage, la hauteur étant mesurée au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'intégration d'équipements liés aux principes de développement durable situés sur une toiture terrasse, il est possible de créer un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépassant pas 3 (trois) mètres de haut.
2. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terrasse seront intégrés un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépasseront pas 3 (trois) mètres de haut. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

UXd 11 ——— ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage. Les équipements techniques liés au confort intérieur et/ou répondant aux principes de développement durable devront, soit être intégrés dans le volume des constructions, soit faire l'objet d'une insertion paysagère et être non visibles depuis les voies publiques ou privée.
3. Matériaux et couleurs : Les matériaux apparents en façade, de bonne qualité, doivent être mis en oeuvre selon les règles de l'art afin de présenter une pérennité dans le temps et résister aux chocs et dégradations.
4. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20%.
5. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.

6. Clôtures

Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites, et les murs de clôture et les clôtures constituées d'un muret, surmonté d'un grillage ou système à claire-voie sont également interdits.

Toutes les clôtures doivent être constituées exclusivement d'un grillage de type 3D d'une hauteur de 2 (deux) mètres. Les clôtures donnant sur les voies publiques doivent être accompagnées d'une haie vive composée de plantations rapprochées d'arbustes et de haies d'essences variées conforme à la charte paysagère de la commune. La haie végétale sera caractérisée par :

- une hauteur de 1,20 m le long de l'avenue du Berceau de l'Aviation, et ponctuée ou non par alignement d'arbres,
- une hauteur de 1,20 m pour les autres limites parcellaires,
- une hauteur de 2 m pour les limites parcellaires donnant sur la rue Havé et le chemin rural n°16 dit vieux chemin de Reims à St Etienne.

UXd12-----STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement.

1. Pour les constructions à usage industriel : une place pour 100 m² de surface de plancher.
2. Pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.

UXd13-----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes selon l'occupation du terrain en fonction des constructions et circulations.
2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalent et non allergènes.
3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20% de la superficie du terrain doit être plantée d'essence à hautes tiges et de massifs d'arbustes conformes à la charte paysagère de la commune.
4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs.
5. Les limites séparatives des propriétés pourront être végétalisées et/ou plantées sur une bande de 1,20m de large au minimum. Les espaces interstitiels devront être plantés d'arbustes et/ou d'arbres.
6. Les clôtures des limites mitoyennes des propriétés, composées par un grillage de type 3D, pourront être associées à une haie vive, d'une hauteur de 2m, composée de plantations rapprochées d'arbustes d'essences variées et locales.
7. Les clôtures donnant sur la voie publique doivent être accompagnées d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1,20m ou d'une hauteur de 2m lorsqu'elles bordent la rue Havé et le chemin rural n°16 dit vieux chemin de Reims à St Etienne.
8. Une grande bande verte continue plantée d'arbres ou d'arbustes de 5m minimum de large créera le traitement paysager le long de l'avenue du Berceau de l'Aviation et du boulevard des Tondeurs avec la plantation d'un arbre pour 60m² d'espace vert.
9. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UXd 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXd 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UXd 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités

Zone UXg Secteur Jean XXIII/ Les Naux

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXc est un secteur d'activités déjà viabilisé dit « les Naux ». Il est entièrement viabilisé, c'est pour cette raison qu'il est transformé dans le cadre de la présente révision en zone UXg. Comme il garde le même règlement, il a été créé un zonage particulier dans le présent règlement.

La zone UXg comprend un secteur UXg-a, secteur permettant l'extension vers le nord de la zone d'activités existante.

Rappels :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.
2. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.
3. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.
4. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.
5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UXg1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des règles générales du présent règlement sont interdits :

1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins industrielles ;
4. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ;
5. Les occupations ou utilisations liées à des fins d'entrepôts sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant.
6. Les installations classées (IPCE) générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

UXg2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m² ;
2. Les entrepôts et les installations classées doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale ou artisanale implantée sur la zone.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

UXg3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

Accès :

1. L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 (quatre) mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux.

En dehors du secteur UXg-a :

2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

Dans le secteur UXg-a :

3. Les accès sur la RD966 sont soumis à l'accord préalable du conseil départemental.

UXg4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les prescriptions générales du présent règlement.

UXg5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UXg6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise d'au moins 10 (dix) mètres.

En dehors du secteur UXg-a :

3. Les constructions en rive de la R.D. 966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 m de l'axe de cette voie.

Dans le secteur UXg-a :

4. Les constructions en rive de la R.D.966 devront être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'axe de cette voie.

UXg 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les constructions situées sur les parcelles bordant la RD 966, leur distance aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXg 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXg 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXg 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En sus des obligations générales du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU-
2. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 (trois) mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquent aux PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

En dehors du secteur UXg-a

6. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faîtage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXg-a :

7. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au point le plus haut de la construction.

UXg 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des obligations générales du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-----21) et à la topographie du terrain.
2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une

insertion soignée.

4. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.

En dehors du secteur UXg-a :

5. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, et composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoind à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètre. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre. Dans ce cas la haie ne devra dépasser 1,20 mètre de hauteur.

6. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UXg-a

7. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 mètres, et composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoind à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 mètres.

8. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.

UXg12 ----- STATIONNEMENT

En dehors du secteur UXg-a :

1. Conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

Dans le secteur UXg-a

2. Pour les activités d'entrepôt, il sera créé 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.

3. Pour les autres destinations et occupations autorisées, le stationnement sera conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

UXg13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans l'ensemble de la zone

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations nouvelles seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges.

3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour six places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.

4. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.

5. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges, plantes vivaces et/ou accompagné d'arbustes.

6. Les clôtures des limites séparatives des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoind à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètres.

7. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 (six) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets.

8. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

En dehors du secteur UXg-a :

9. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Dans le secteur UXg-a :

10. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 2 mètres de hauteur.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

UXg 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXg 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UXg 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités économiques

Zone UXh La Husselle

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXh au lieu dit « la Husselle » est urbanisé et les dessertes et réseaux ont été réalisés et ce à charge de l'aménageur. Ce secteur a donc été transformé en zone U.

Il a vocation à recevoir d'activités industrielles, commerciales, de services et tertiaires. Sont interdites les activités commerciales de vente à emporter aux particuliers.

Ce site compte tenu de son accessibilité n'est pas destiné à recevoir des activités de logistique ou similaire.

Rappels :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.
2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.
3. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.
4. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).
5. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.
6. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.
7. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UXh 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des règles générales du présent règlement sont interdits :

1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat ou de commerces sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ;
4. Les occupations ou utilisations liées à des fins d'entrepôts sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant.
5. Les installations classées (IPCE) générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

UXh 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m² par logement ;
2. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité autorisée implantée sur la zone.
3. Les installations classées ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
4. Les activités commerciales seront autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et avec ses conditions d'accès et de circulation.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

UXh 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

Accès :

L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux.

UXh 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les mesures générales du présent règlement sauf pour les eaux pluviales qui devront être intégralement gérées sur le site en l'absence de réseau public.

UXh 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UXh 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXh 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UXh 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UXh 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

UXh 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage.
2. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanternes, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terrasse seront intégrés un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépasseront pas 3 (trois) mètres de haut. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

UXh 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20%.
4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
5. Clôtures : Toutes les clôtures doivent être constituées exclusivement d'un grillage de type 3D d'une hauteur de 2 (deux) mètres. Les clôtures donnant sur les voies publiques doivent être doublées d'une haie vive composée de plantations rapprochées d'arbustes et de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conforme à la charte paysagère de la commune ou son équivalent.

La haie végétale aura :

- sur voie publique ou privée, une hauteur maximale de 1,20 mètres et sera ponctuée ou non par alignement d'arbres ;
- une hauteur de 1,20 mètre pour les autres limites parcellaires,
- une hauteur de 2 mètres pour les limites parcellaires donnant sur la rue Havé et le chemin rural n°16 dit vieux chemin de Reims à St Etienne.

UXh 12 -----STATIONNEMENT

En sus de dispositions générales du présent règlement, pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.

UXh 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes selon l'occupation du terrain.
2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalent et non allergènes.
3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20% de la superficie du terrain doit être plantée d'essence à hautes tiges et de massifs d'arbustes.
4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs.

Section 3 -----Possibilités maximales d'occupation des sols

UXh 14 -----CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXh 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UXh 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

2

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le PLU doit notamment au travers le PADD et les orientations d'aménagement envisager de façon cohérente le développement l'urbanisation et de l'aménagement de la commune.

Le développement de la commune a été planifié dans le présent PLU, dans le cadre :

12. des documents de planification en vigueur et notamment le SCOT et le PLH (programme local de l'habitat) ;
13. des projets urbains formalisés au travers les documents Reims 2020 et Bétheny 2020 ;
14. des orientations résultant des engagements des Grenelle I et II de l'environnement traduit en textes législatifs et réglementaires ;

avec le souci :

15. d'offrir aux habitants de la commune un véritable parcours résidentiel ;
16. de mettre en œuvre une véritable mixité sociale et intergénérationnelle ;
17. de mettre à disposition des habitants des équipements de proximité qui permettent notamment de limiter les déplacements ;
18. d'équilibrer notamment en matière d'équipements commerciaux et d'équipements d'agglomération actuellement concentrés au sud-ouest – sud-ouest de Reims, Cormontreuil et Bezannes ;

et en intégrant notamment :

19. une démarche de développement durable et solidaire ;
20. une organisation urbaine favorisant les modes de déplacement doux ;
21. une urbanisation future organisée à partir des transports en commun et notamment une desserte en transport en commun en site propre allant jusqu'à l'ancienne BA 112 (extension de la ligne de tramway) ;
22. une économie de la gestion de la ressource en terrains urbanisables avec une organisation et une densité préservant au mieux les terres agricoles...

Il ressort de cette démarche menée en concertation avec les habitants et les institutions concernées, en ce qui concerne l'habitat une distinction :

23. en zone d'urbanisation immédiate (1AUa) dotée d'un règlement et d'orientations d'aménagement et donc ne nécessitant pas de révision, pour être mise en œuvre ;
24. en zone d'urbanisation immédiate (1AUb) qui a fait l'objet d'un PAE-désormais caduc ;
25. en zone d'urbanisation à court et moyen terme (1AUc) dotée d'un règlement et d'orientations d'aménagement et donc ne nécessitant pas de révision, pour être mise en œuvre ;

L'urbanisation immédiate et à court et moyen terme concerne pour une large part la ZAD actuelle qui a été créée à cette fin. Pour recentrer le développement autour de pôles de quartiers en relation avec le centre bourg du Grand Bétheny, les terrains limitrophes des opérations de la Cité de l'Air et de la Couturelle ont été intégrés dans une zone agricole spécifique qui pourra sur le très long terme éventuellement être urbanisée. Pour l'instant ces terres peuvent être conservées en zone agricole et être exploitées durablement sur la période d'une génération.

Pomona---Lor

L'emprise intégrant notamment les anciens établissements Pomona et Lor au Petit Bétheny est classée en zone d'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une démarche cohérente avec l'opération dite de l'arc Nord-est sur les emprises ferroviaires. Cette opération devra s'intégrer dans une conception globale de déplacements hiérarchisés au niveau du Nord de l'agglomération rémoise.

L'opération devra aussi tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.

La commune de Bétheny n'exclue pas à terme la réalisation d'un ensemble bâti au-dessus des voies ferrées sous forme de « pont bâti » pour améliorer la liaison entre les deux parties de la commune. Cette opération éventuelle avec son économie spécifique ne pourra se faire qu'au travers une révision du PLU et aussi une cohérence avec l'opération dite de l'arc Nord-est.

L'ancienne BA 112

L'ancienne base aérienne 112 désaffectée a été pour partie classée en zone A et en zone UH. En effet en l'absence de tout projet à ce jour précis et cohérent fédérant toutes les parties prenantes, il n'est pas possible de considérer que ces terrains qui englobent notamment les pistes d'aviation, puisse être équipés au regard d'une utilisation à ce jour inconnue. Il n'y a à ce jour aucune économie générale suffisamment précise pour justifier de l'adéquation entre le faible niveau d'équipements à ce jour et l'utilisation future.

Elle devra aussi intégrer notamment en fonction de la destination, de l'usage et des besoins du site :

- la possibilité d'une desserte par un transport en commun en site propre avec l'agglomération rémoise et les gares ferroviaires en passant par Bétheny ;
- la coupure verte incluse dans le projet urbain Bétheny 2020 et le présent PLU ;
- la « méridienne verte » autrefois incluse dans le projet urbain Reims 2020 ;
- l'élargissement du corridor biologique que constituent les emprises de ligne ferroviaire Reims-Laon...

Classement des zones :

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUa	UCc	Habitat et équipements de proximité	<i>Zone du Petit Bétheny est destinée à de l'habitat avec des équipements de proximité.</i>
1AUb	1AUb	Habitat et hébergement Equipements et services de proximité	<i>Zone des Ecavées ayant fait l'objet d'un PAE</i> Opération d'ensemble <i>Zone d'extension du centre bourg ancien</i> Opérations d'aménagement d'ensemble
1AUc	1AUd 2AUc N	Habitat et hébergement Equipements, commerces et services	<i>Zone du Champ Dulin comprise pour une large part dans la ZAD et organisée à partir de la desserte potentielle et future en transport en commun et d'un centre de quartier à constituer et ce en fonction des besoins</i> Orientations d'aménagement et operation d'aménagement d'ensemble

*
* *

Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUa

Caractère de la zone :

Cette zone du « Petit Bétheny correspond à une friche industrielle (ex-----POMONA/LOR) destinée à la requalification urbaine permettant notamment de poursuivre une diversification de l'habitat afin de permettre un réel parcours résidentiel aux habitants de la commune.

Le Petit Bétheny constitue un quartier avec sa spécificité et ses équipements propres : mairie annexe, école, centre social, commissariat de police, commerces et services... qu'il convient de conserver et renforcer. Il est aujourd'hui impacté par la reconversion bâtiments industriels des Docks Rémois. Sa desserte en commerces et services de proximité est bien assurée notamment avec le développement autour de la superette qui inclut notamment une pharmacie, un vétérinaire, une auto-école. La commune souhaite accroître encore l'implantation de commerces de proximités et réaliser un équipement sportif de proximité.

Ce quartier est par ailleurs bien desservi par les transports en commun.

Il conserve son âme propre et offre un potentiel de développement lié à la libération des dernières emprises industrielles et commerciales. Ce développement devra se faire dans une approche concertée et globale intégrant notamment les problématiques de reconversion d'une partie des emprises ferroviaires (secteur dit de l'Arc Nord-est), de la liaison avec le Grand Bétheny avec le franchissement des emprises ferroviaires, de l'urbanisation du secteur de la Husselle...

Le secteur 1AUa qui correspond une ancienne friche industrielle et commerciale en reconversion (Pomona/Lor) est destiné à accueillir de l'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La desserte et l'équipement existants de ce secteur ne correspondent pas à la nouvelle affectation du site. Ce secteur doit donc s'intégrer dans un ensemble hiérarchisé de voies tant pour la desserte automobile et, en transports en commun qu'en voies piétonnes et cyclables. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale devront être cohérentes avec les caractéristiques actuelles du quartier. L'opération devra aussi tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny. L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une approche d'ensemble élaborée avec les élus de la commune et respectant les orientations générales préalables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappels :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Cette zone est partiellement concernée dans le secteur du Petit Bétheny par le périmètre de risques d'effondrement de cavités souterraines fixé par arrêté préfectoral du 16 mai 1991 au titre de l'article R 111-----3 du code de l'urbanisme.

Maintien d'un cône de vue sur la cathédrale et sur le massif de la montagne de Reims à partir du sommet du pont dit de Bétheny enjambant le réseau ferré (RD 74).

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUa 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et en sus des prescriptions générales du présent PLU, 1--- Sont interdites les occupations ou utilisations des sols à des fins :

- d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux ou de commerces, d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- d'activité industrielle, d'exploitation agricole ou forestières et d'entrepôts.

2. Sont interdites les installations classées (ICPE).

1AUa 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions d'habitat ne pourront être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone et les ensembles de garages devront être liés directement aux besoins de l'habitat à réaliser sur la zone.
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat devront être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, son environnement immédiat et ne pas générer de nuisances et de pollutions.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

1AUa 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

En sus est exclu toute voie qui induirait d'une façon ou d'une autre un contournement des quartiers Nord-----Ouest de l'agglomération entre l'avenue Jean Jaurès sur Reims et la rue de Bétheny sur la commune de Bétheny. En effet, le débouché de cette zone au pied du pont ferroviaire ne permet pas d'absorber un trafic autre que la desserte locale. La commune refuse tout trafic de transit qui serait induit au travers la zone UBb et UBc (Eco-----quartier des Aquarelles) et 1AUa.

1AUa 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

1AUa 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière autre que celle du présent règlement général.

1AUa 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
 - soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions sont autorisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ;
 - soit sur une seule limite séparative, dans ce cas la distance par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 3 mètres.
2. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 (trois) mètres.
2. L'implantation d'une construction en limites séparatives est autorisée à l'une des conditions suivantes:
 - dans une bande de 20 (vingt) mètres de profondeur à compter de l'alignement ;
 - ---au-----delà de cette bande de 20 (vingt) mètres, pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 (quatre) mètres au point le plus haut et d'une superficie de moins de 25 (vingt cinq) m².
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. L'implantation par rapport aux autres constructions est libre dans le cadre d'une conception d'ensemble et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie avec un minimum de dix mètres pour les bâtiments de logements collectifs.
2. dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupé...) : pas de norme pour l'habitat individuel ou l'habitat individuel superposé.
3. Pour de l'habitat individuel libre : 3 mètres
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : dans tous les secteurs il n'y a pas de prescription particulière.

1AUa 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.

1AUa 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir du sommet du pont ferroviaire. Elles devront respecter le cône de vue tel qu'il est indiqué dans le présent PLU.
2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 13 (treize) mètres à l'égout des toits pour les toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses et dans le respect du cône de vue sur la cathédrale. Ponctuellement, cette hauteur pourra être dépassée sans aller au-delà de R + 5.
3. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel
- 3-4. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

1AUa 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

Conforme au règlement général du présent PLU.

Les garages enterrés ou semi enterrés sont autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements.

1AUa 12 – STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUa 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conforme au règlement général du présent PLU.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUa 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUb Les Ecavés

Caractère de la zone :

Cette zone est en cours d'urbanisation.

Cette urbanisation au lieu dit « les Ecavés » ne peut être réalisée uniquement que par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat et d'hébergement médicalisé ou non ainsi qu'aux équipements, services et commerces de proximité. Dans ce secteur peuvent être aussi accueillies des activités tertiaires dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Cette zone s'inscrit dans une approche globale et qui a fait l'objet d'orientations d'aménagements pour l'ensemble du secteur d'urbanisation future situé au Nord du Grand Bétheny.

Cette zone correspond aussi à l'ancienne zone 2AUa en limite Nord-est du centre bourg au Grand Bétheny.

Rappels :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs devront respecter les normes d'isolation acoustique.
2. Le secteur 1AU est inclus dans la Zone d'Aménagement Différée dite « Nord » créée par délibération de la Communauté d'agglomération.
3. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.
4. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.
5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.
6. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.
7. Tout accès sur la RD 74, entrée comme sortie est interdit.

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1Aub 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et en sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites :

1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier ou de bureaux sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'activités artisanales ou industrielles ainsi que les entrepôts ;
4. Les installations classées (IPCE).

1Aub 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'un plan d'ensemble sont autorisées :

1. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat. Les garages enterrés ou semi enterrés sont seulement autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements.
2. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'hébergement hôtelier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat et à des fins sanitaires ou sociales (personnes en soins, personnes handicapées, personnes âgées).
3. Les occupations et utilisations du sol à des fins de bureaux dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat ou à des fins sanitaires, médicales, paramédicales ou sociales.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

1Aub 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble et les orientations d'aménagement desservant à terme la totalité du secteur.
2. Les accès ou les sorties sur la RD 74 sont strictement interdits.

1Aub 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1Aub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sus des dispositions générales du présent règlement :

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière
- 3.-Les constructions devront être implantées:
 - soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
 - soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.

1Aub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions d'un maximum de R + 1 + combles devront à s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de 3 (trois) mètres.
- soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
- 2. Les constructions d'une hauteur supérieure à R + 1 + combles devront être implantées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ;
 - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres.
 - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
- 3. Les abris de jardins et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 10 (dix) m² de surface au sol pourront être implantés en limite séparative pour autant que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 2,50 mètres à l'égout des toits.
- 4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 5. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière

1Aub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Dans l'ensemble de la zone : pas de prescription particulières ;
2. Pour les constructions individuelles sur parcelle libre, hors opération de constructions groupées, toute construction devra s'implanter à une distance des autres sur une même propriété qui est égale à H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres. La distance sera au minimum de 3,50 mètres pour les constructions recevant du public et l'habitat collectif permanent ou temporaire et quelque soit sa nature.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
4. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1Aub 9 – EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone et pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières
3. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
4. Les abris de jardins auront une surface d'emprise au sol égale ou inférieure à 10 (dix) mètres carrés.

1Aub 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres au faîtage et 7 (sept) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles.
2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel
3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faîtage ;
4. Les équipements sportifs ne sont pas limités en hauteur ;
5. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

1Aub 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de la toiture ou en terrasse ;
2. Sont interdites les façades en bardage métallique ;
3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
 - soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
 - soit par un mur bahut de 0.80 mètre surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
5. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
6. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1Aub 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1Aub 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au moins un arbre de hautes tiges ou un arbre fruitier par tranche égale ou inférieure à 100 m² de parcelle.
2. La surface en espaces verts prévue ci-dessus peut comprendre des aménagements, des jardins familiaux.
3. Les parkings et stationnement seront plantés d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places. Ils seront enclos d'une haie vive.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1Aub 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1Aub 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1Aub 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUc Le Champ Dulin

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération à court terme et moyen terme.

Cette urbanisation au lieu dit « du Champ Dulin » ne peut s'effectuer constructible uniquement que par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les équipements, services et commerces de proximité. Ces derniers doivent constituer au cœur de la zone, un cœur de quartier en relation avec le centre existant. Dans ce secteur peuvent être aussi accueillies des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Rappels :

- 1. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 2. Cette zone entre dans un schéma d'orientations générales d'aménagement incluses dans le présent PLU. Son ouverture à l'urbanisation se fera selon les indications portées dans ce document.**
- 3. Cette zone peut être éventuellement impactée à moyen terme par un TCSP ;**
- 4. Cette zone est concernée par les éventuels aléas de retrait-gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.**
- 5. La zone 1AUc est incluse dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée dite « Nord » créée par délibération de la Communauté d'agglomération.**
- 6. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUc 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites :

1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
4. Les installations classées IPCE ;
5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravanning, le stationnement isolé de caravanes.

1AUc 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat. Les garages enterrés ou semi enterrés sont seulement autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements à condition qu'ils soient pour partie au moins intégrés à l'habitat
2. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'hébergement hôtelier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat et à des fins sanitaires ou sociales (personnes en soins, personnes handicapées, personnes âgées).
3. Les occupations et utilisations du sol à des fins de bureaux, de commerces ou d'artisanat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat à condition qu'ils ne génèrent ni pollutions ni nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants riverains.
4. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'exploitation agricole uniquement spécialisées dans le maraîchage, l'horticulture ou les pépinières ou de jardins dit familiaux ou partagés.
5. Les caves et sous-sols à condition d'intégrer des dispositions techniques adaptées au regard du caractère éventuellement inondable du terrain.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

1AUc 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU, le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble et les orientations d'aménagement desservant à terme la totalité du secteur.

1AUc 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1AUc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sus des dispositions générales du présent PLU :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
 - soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
2. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.
3. Les constructions d'un maximum de R + 1 + combles devront à s'implanter :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ;
 - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de 3 (trois) mètres.
 - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
4. Les constructions d'une hauteur supérieure à R + 1 + combles devront être implantées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ;
 - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres.
 - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
5. Les abris de jardins et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 10 (dix) m² de surface au sol pourront être implantés en limite séparative pour autant que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 2,50 mètres.

1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. L'implantation par rapport aux autres constructions est libre dans le cadre d'une conception d'ensemble et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie avec un minimum de dix mètres pour les bâtiments de logements collectifs.
2. dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupé...) : pas de norme pour l'habitat individuel ou l'habitat individuel superposé.
3. Pour de l'habitat individuel libre : 3 mètres minimum.
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: dans tous les secteurs il n'y a pas de prescription particulière.

1AUc 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non-----imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.
4. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1AUc 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.
4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage

Zone pavillonnaire

5. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 6 (six) mètres à l'égout des toits et 7 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles.

Habitat collectif et habitat intermédiaire type maison de ville, habitat plurifamilial...

6. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres à l'égout du toit et 10 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+2+ combles.

1AUc 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Sont interdites les façades en bardage métallique,
2. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
 - soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
 - soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
3. Les plaques de soubassement sont autorisées.
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

1AUc 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement PLU.

En sus, pour l'habitat individuel ou l'habitat collectif en cas d'opération groupée hors logement social, il sera en sus réalisé 2 (deux) places de stationnement visiteurs par tranche de cinq logements.

1AUc 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au moins un arbre de hautes tiges ou un arbre fruitier par tranche de égale ou inférieure à 100 m2 de parcelle.
2. La surface en espaces verts prévue ci-----dessus peut comprendre des aménagements, des jardins familiaux et/ou équipements de convivialité.
3. Les parkings et stationnement seront plantés d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places. Ils seront enclos d'une haie vive.

Section 3 -----Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUc 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUc 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zones d'urbanisation future à court et moyen termes destinées principalement aux activités économiques

Les zones d'urbanisation futures destinées aux activités économiques sont localisées sur trois pôles qui ont leur propre logique et aussi mode de fonctionnement.

Le secteur Est :

----- Le secteur Est entre la voie ferrée et la limite communale d'avec Reims, une vaste zone dite « sous les Vignes ». Cette zone était initialement et principalement destinée à des activités de logistique. Cette zone de 44 hectares est destinée à être aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble a déjà fait l'objet d'une étude incluse dans les orientations d'aménagement du PLU arrêté en 2009. La vocation d'activités économiques de cette zone est confirmée même si sa destination initiale a évolué du fait de la conjoncture. Une attention accrue devra être portée, dans le cadre de la mise en œuvre de son aménagement, aux impacts environnementaux et leur traitement. Elle a été classée zone 1 AUXg dans le du PLU approuvé en 2009. Elle reste classée dans le cadre du présent PLU pour partie en zone 1AUXg. Elle fait l'objet d'orientations générales d'aménagement. Une partie est classée en zone Ab, zone agricole non constructible.

Dans le même secteur, deux autres zones ont été prises en considération dans le PLU arrêté en 2009 :

- --le secteur dit « **entre deux voies** » dans un triangle formé par la voie ferrée de Reims à Charleville---
-----Mézières, la RD 974 et le chemin dit de Cernay les Reims. Ce secteur a été classé en 1AUXf dans le PLU approuvé en 2009. Il est classé en zone 1AUXf.*
- Le secteur dit « **du Linguet** » qui comprend deux petites zones : une zone classée en 2AUXc (urbanisation future) et une zone classée en 1 AUXi (urbanisation future...). Pour des raisons de cohérence et aussi pour une meilleure prise en compte d'une approche globale, ces deux zones ont été réunies en une seule qui reprend pour une large part la réglementation de la zone 1AUXi.*

Le secteur de la Husselle :

Le secteur de la Husselle est un territoire commun à la ville de Reims et la ville de Bétheny. Il est délimité par les voies ferrées de Reims à Laon à l'Ouest et de Reims à Charleville-Mézières à l'Est et au nord par le Boulevard des Tondeurs. Cette zone dont l'accessibilité à longterms été limitée à un seul pont, était enclavée et servit de refuge aux sans abris autour d'un bidonville dit du Maroc. C'est l'incendie du foyer SONACOTRA Henri Gand en 1978 qui invita les pouvoirs publics locaux à se préoccuper du sort des habitants de ce quartier marginalisé. Au début des années 80, les terrains ont été aménagés dans le cadre d'une opération de « préverdissement » conçue par les paysagistes Alexandre CHEMTOFF et Alain MASSOT avec destruction du bidonville et relogement des sans-abris. Une partie des terrains est encore occupée par des jardins familiaux. Le secteur nord-est en contrebas est humide.

La réalisation récente du pont Léon Faucher et de la liaison avec l'échangeur du boulevard des Tondeurs permet d'envisager un aménagement de ce secteur. Pour la commune de Bétheny, les voies ferroviaires et le boulevard des Tondeurs maintiennent un niveau de nuisances difficilement compatibles avec de l'habitat.

Pour ce qui concerne la commune de Bétheny et dans le cadre de son projet urbain Bétheny 2020, la partie nord de ce territoire de la Husselle est essentiellement destinée à recevoir des activités économiques. En effet, la commune

ne souhaite pas revoir réitérer la situation actuellement vécue entre le Petit et le Grand Bétheny séparés par des espaces importants difficilement franchissable en dehors des ponts existants. La priorité du développement de l'habitat dans la commune a été portée sur le secteur de ZAD en relation avec le centre bourg et ses équipements existants. Les jardins familiaux existants seront maintenus avec un règlement de zone approprié.

Ce secteur est aussi impacté par :

- *---le projet éventuel de transport en commun en site propre qui devrait à terme relier la gare centrale de Reims et l'ex BA 112 désaffectée via Bétheny ;*
- *le projet de « méridienne verte » imaginé dans le cadre du projet urbain Reims 2020.*

Le secteur dit de Jean XXIII :

Ces deux derniers secteurs ont fait l'objet de modifications arrêtées en 2012 et qui intègrent notamment la législation et la réglementation afférentes aux entrées de ville. Ces modifications sont intégrées dans le présent règlement.

Dans le cadre du présent PLU et pour plus de simplicité pour les usagers chaque secteur a été érigé en zone ayant son propre règlement en fonction de sa vocation.

Les zones 1AUX

La zone 1AUXa :

Cette zone est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble au lieu dit au lieu dit « Jean XXIII » et où se situe le Terminus Nord du tramway. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, d'hôtellerie et tertiaires.

La zone 1AUXb :

Cette zone est constructible uniquement à usage d'habitations et/ou d'activités et inclut notamment l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

La zone 1AUXc :

Cette zone d'activités dite « les Naux » est viabilisée. Cette zone est classée dans le présent PLU en zone UXg avec le même règlement.

La zone 1AUXf :

Cette zone dite « Entre les voies » est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est comprise entre l'embranchement de voies ferrées et vient jouxter le centre bourg par l'Est. Elle est reliée au centre bourg par un passage piéton sous les voies ferrées. Elle fait d'objet d'orientations d'aménagement.

Elle est à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services et d'activités tertiaires. Compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, les activités industrielles ou de logistique devront s'inscrire en compatibilité avec le cadre de vie des zones d'habitat environnantes.

La zone 1AUXg :

Cette zone dite de « Sous les Vignes » est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de logistique. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

La zone 1AUXh :

Cette zone au lieu dit « la Husselle » est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires.

La zone 1AUXi :

Cette zone dite du Linguet est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est à vocation d'activités artisanales notamment liées au développement durable et à la valorisation et le recyclage des matériaux.

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUXa	1AUXa	Activités économiques	<i>Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.</i> Orientations d'aménagement
1AUXb	1AUXb	Accueil des nomades	<i>Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.</i> Orientations d'aménagement <i>Secteur de la Husselle</i> Sans obligation de plan d'ensemble
1AUXf	1AUXf	Activités économiques compatibles avec l'habitat proche	<i>Secteur dit entre deux voies.</i> Orientations d'aménagement
1AUXg	1AUXg	Activités économiques	<i>Secteur de sous les Vignes</i> Orientations d'aménagement
1AUXh	1AUXh pour partie	Activités économiques	<i>Secteur de la Husselle non encore aménagé</i> Orientations d'aménagement Opération d'aménagement d'ensemble sauf pour le secteur 1AUXh1
1AUXi	1AUXi 2AUXc	Activités économiques	<i>Secteur dit du Linguet</i>

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1 AUXa

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur dit de Jean XXIII entre la route de la Neuville et la voie ferrée Reims-----Laon. Cette zone est proche du Terminus Nord du tramway.

Le secteur 1AUXa est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services, d'hôtellerie et tertiaires. Elle n'est pas destinée à recevoir des activités industrielles et des activités de logistique et des installations classées.

Rappels :

- 1. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.**
- 2. Cette zone est partiellement concernée par les éventuels aléas de retrait-gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.**
- 3. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXa 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU, sont interdites les occupations ou utilisation du sol destinées :

1. l'habitat sauf dans es conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. l'industrie ;
3. les entrepôts ;
4. les exploitations agricoles et forestières.
5. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et au commerce ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
6. Les installations classées (ICPE).

1AUXa 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées au bâtiment et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements et dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m2 par logement.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

1AUXa 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU :

1. L'accès sur voie publique ou privée commune sera d'une largeur de 4 (quatre) mètres minimum sur la voie de desserte publique ou privée et avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
2. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds ;
3. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

1AUXa 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des prescriptions générales du présent PLU.

1AUXa 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXa 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée en alignement ou à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 3 (trois) mètres.
2. Les constructions en rive de la R.D.966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 mètres de l'axe de cette voie.
3. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXa 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXa 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 m.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXa 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXa 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faîtage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
2. Les toitures terrasse sont autorisées.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUXa 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du présent PLU :

1. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
2. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.

Les clôtures :

3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.
4. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées conformes à la charte paysagère de la commune. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètre. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre et sans être doublée d'une haie.
5. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, doublées ou non d'un grillage. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre la haie ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.

1AUXa 12 ----- STATIONNEMENT

En sus des prescriptions générales du présent règlement du PLU :

Les aires de stationnement prévues sur les parcelles bordant la RD 966 ne pourront être réalisées entre l'emprise publique de cette voie et les bâtiments à réaliser.

1AUXa 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des obligations prescrites dans la partie générale du présent règlement :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des constructions et aménagements. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges.
3. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,20 mètre de hauteur. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre, la haie ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
5. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXa ----- Article 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXa 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXa 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1 AUXb Les Naux – Jean XXIII

Caractère de la zone :

La zone est délimitée par la Route de la Neuchâtel, la voie ferrée, le Boulevard des Tondeurs et la route d'accès au Nord de Bétheny. Elle est à proximité de la station terminale du tramway.

*Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Le secteur 1AUXb est constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'habitations et/ou d'activités. Il inclut notamment l'aire d'accueil des Gens du Voyage.*

Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

Rappels :

- 1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.**
- 2. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.**
- 3. Cette zone fait l'objet d'orientations générales d'aménagement incluses dans le présent PLU.**
- 4. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXb 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU, sont interdites les occupations ou utilisation du sol destinées :

1. l'habitat et les bureaux sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et au commerce, à l'industrie ;
3. les entrepôts ;
4. les exploitations agricoles et forestières.
5. Les installations classées (ICPE).

1AUXb2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'habitat est autorisé sous la condition que par sa spécificité et ses aménagements annexes il permette l'accueil et le séjour des Gens du voyage. Les bureaux sont autorisés si leur activité est en lien avec la vocation de la zone.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

1AUXb 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

Accès :

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, engins et poids lourds, remorques et caravanes ;
2. L'accès privatif sur la voie publique ou privée sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
3. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

1AUXb 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

1AUXb 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXb 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Les constructions en rive de la R.D. 966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 m de l'axe de cette voie.
3. Les constructions devront être implantées à une distance de 3 (trois) mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXb 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Pour les constructions situées sur les parcelles bordant la RD 966, leur distance aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 5 m.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXb 8 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière.

1AUXb 9 -----EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol sera au maximum de 30 %.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXb 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est limitée en hauteur à 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
2. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles qui s'appliquent aux PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 5 (cinq) mètres par rapport au terrain naturel
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUXb 11 -----ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage. Les constructions pour l'accueil des gens du voyage doivent respecter les règles énoncées ci-après.

Matériaux et couleurs :

2. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement. La structure sera réalisée en voiles béton ou matériaux robustes. Les matériaux apparents en façade devront résister aux chocs et dégradations.
3. Les fenêtres et les portes (dormants et ouvrants) seront en aspect aluminium.

Clôtures :

4. Les clôtures devront privilégier la sécurisation du site. Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
5. Les clôtures en palplanche en béton sont interdites en limite de voie. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de type 3D dont la hauteur totale ne peut excéder 2 (deux) mètres.
 - En limite des voies publiques : le grillage sera doublé de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou haies entre les arbres ;
 - En limite séparatives : le grillage sera doublé d'arbustes ou haies.
6. Les antennes et pylônes doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

1AUXb 12 -----STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUXb 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des constructions et aménagements.
2. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
3. Les limites de propriété devront être végétalisées, les espaces interstitiels devront être plantés d'arbustes. Les clôtures devront privilégier la sécurisation du site. En limites des emprises publiques, les clôtures seront doublées de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou/et haies entre les arbres.
4. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistants, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.
5. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,20 mètre de hauteur.
6. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour trois places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
7. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXb 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXb 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXb 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXf Entre les voies

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXf dit « Entre les voies » est compris à l'embranchement des voies ferrées et vient jouxter le centre bourg par l'Est.

Il est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, tertiaires et/ou de services.-

Compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, les activités industrielles ou de logistique devront s'inscrire en compatibilité avec le cadre de vie des zones d'habitat environnantes.

En entrée de ville, elle doit être traitée avec un souci particulier d'intégration architecturale et paysagère. La liaison piétonne sous la voie ferrée avec le centre bourg doit être maintenue et valorisée.

Rappels :

- 1. Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement dans le cadre du présent PLU.**
- 2. Cette zone est partiellement concernée par les éventuels aléas de retrait-gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.**
- 3. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 4. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXf 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdits :

- Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les occupations ou utilisations liées à des fins d'entrepôts sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- Les installations classées (IPCE) générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- Les carrières et dépôts de matériaux.

1AUXf 2 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à vocation d'activités artisanales, devront être compatibles avec la proximité des zones d'habitat notamment en termes de nuisances y compris sonores et olfactives.
2. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m² par logement

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

1AUXf 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

S'appliquent les prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1. L'accès automobile à la zone se fera exclusivement à partir du rond point existant sur la RD 74.
2. En sus l'accès piéton sous les voies ferrées sera maintenu.

1AUXf 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1AUXf 5 -----CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXf 6 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
4. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 7 -----IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation

autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.

3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
4. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
3. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
3. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU
2. Equipements publics : pas de prescription particulière.
3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder
 - 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faitage pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et activités de services,
 - 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage pour les autres constructions.
4. Les installations techniques (machineries, antennes...) peuvent dépasser cette hauteur, dans une limite de 1,5 mètre.
5. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
6. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXf—11—ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les lieux de stockage des déchets devront :
 - soit être intégrés dans les constructions
 - soit faire l'objet d'une insertion soignée.

Les clôtures :

2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.
3. Les clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne peut excéder 2 (deux) mètres. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture. La clôture pourra être doublée d'une haie de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conformes à la charte paysagère de la commune.

1AUXf12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions générales du présent règlement de PLU.

1AUXf—13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
2. Dans une bande de 10 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise de la RD 74 et du domaine ferroviaire, il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige tous les 10 mètres linéaires, accompagné d'une haie vive.
3. Les clôtures des limites séparatives des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture. Les plantations

seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 (six) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets.
5. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXf 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXf 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXf 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXg Sous les Vignes

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de logistique.

La desserte automobile de la zone d'activités économiques devra être compatible avec la capacité des voiries existantes sauf à créer des voies nouvelles.

Rappels :

- 1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.**
- 2. Cette zone est partiellement concernée par les éventuels aléas de retrait-gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.**
- 3. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU**
- 4. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXg 1 -- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdits :

- Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées (IPCE) soumises à autorisation générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- Les carrières et dépôts de matériaux.

1AUXg 2 -- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être exclusivement destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Chaque logement ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 100 m² ;
2. Les activités commerciales seront autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et avec ses conditions d'accès et de circulation.
3. Les installations classées soumises à enregistrement ou déclaration sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants des zones riveraines.

Section 2 -- Conditions de l'occupation du sol

1AUXg 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

Accès :

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique ou privée commune.

Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Desserte ferroviaire :

1. L'accès et les embranchements ferroviaires sont autorisés.

1AUXg 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1AUXg 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXg 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
3. Pour les activités de logistiques, la construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 10 (dix) mètres.

1AUXg 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXg 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXg 9 ----- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

1AUXg 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Dans une bande de 90 mètres comptés depuis l'emprise de la RD 74, cette hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 8 mètres au faîtage.
Les installations techniques (machineries, antennes...) peuvent dépasser cette hauteur, dans une limite de 1,5 mètre.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles qui s'appliquent aux PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 5 (cinq) mètres par rapport au point le plus haut de la construction.
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXg 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
2. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.
3. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de type 3D dont la hauteur totale ne peut excéder 2 m. En limite des voies publiques: le grillage sera doublé de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou haies entre les arbres En limite séparatives : le grillage sera doublé d'arbustes ou haies.
4. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
5. Matériaux et couleurs : Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement

1AUXg 12 -----STATIONNEMENT

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1. Pour les activités de logistiques : une place de stationnement pour véhicule personnel pour 500 m2 de surface de plancher hors véhicules de transports.
2. Pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.

1AUXg 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des obligations de la partie générale du présent règlement de PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des constructions et aménagements.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges selon les orientations d'aménagement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
4. Le périmètre de la zone sera planté sur une largeur de 10 (dix) mètres d'arbres à hautes tiges et d'essence adaptée au sol et au climat.

Section 3 -----Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXg 14 -----CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXg 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXg 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXh La Husselle

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXh au lieu dit « la Husselle » est urbanisable dès lors que les dessertes et réseaux sont réalisés et ce à charge de l'aménageur. Il a vocation à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires.

Ce site compte tenu de son accessibilité n'est pas destiné à recevoir des activités de logistique ou similaire.

Ce site a fait l'objet d'une étude de desserte possible en TCSP (Bétheny express) par l'autorité organisatrice des transports en commun (Reims Métropole). Le tracé n'a pas été arrêté et validé, mais il sera à prendre en compte dans le cadre d'un plan d'ensemble au moins sous forme de réserve d'emprises et d'accès piétons aux stations si ces éléments sont connus et arrêtés au moment du projet.

Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone est proche d'une zone d'inondation. Les aménagements devront au maximum et en dehors des bâtiments limiter l'imperméabilisation des sols. Les systèmes de recueil des eaux pluviales devront permettre un retard dans l'écoulement en mettant en place des dispositifs permettant une perméabilité des sols et/ou ralentissement des eaux : noues, bassins, sols perméables...

Rappels :

- 1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.**
- 2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.**
- 3. Cette zone est partiellement concernée par les éventuels aléas de retrait-----gonflement des argiles et de remontées éventuelles de nappes phréatiques.**
- 4. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.**
- 5. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).**
- 6. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 7. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 -----Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXh 1 -----OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liées à :

1. l'habitat, l'artisanat et l'industrie sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
2. les cinémas ;
3. les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
4. les exploitations agricoles ou forestières ;
5. les IPCE sauf dans les conditions particulières précisées à l'article 2 suivant.

1AUXh 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. L'occupation ou l'utilisation des sols à des fins d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services et tertiaires doit s'inscrire impérativement dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
2. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m² par logement ;
3. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
4. Les installations classées ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

Il ne sera pas exigé pour le secteur 1AUXh1 d'opération d'aménagement d'ensemble.

Section 2 -----Conditions de l'occupation du sol

1AUXh 3 -----ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

Accès :

L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux.

1AUXh 4 -----DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En sus des mesures générales du présent règlement :

Eaux usées (assainissement) :

1. Eaux résiduelles industrielles : les installations industrielles doivent faire l'objet d'un pré---traitement conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Eaux pluviales :

3. La zone est proche d'une zone d'inondation. Les aménagements devront au maximum et en dehors des bâtiments, limiter l'imperméabilisation des sols. Les systèmes de recueil des eaux pluviales devront permettre un retard dans l'écoulement en mettant en place des dispositifs permettant une perméabilité des sols et/ou ralentissement des eaux : noues, bassins, sols perméables...
4. Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif existant d'eaux pluviales de toiture, devra y être raccordée par des canalisations souterraines.

5. En cas d'impossibilité de raccordement ou de desserte par un réseau existant, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement sur la parcelle conforme aux normes en vigueur et sans risque pour la nappe phréatique. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire, lorsque celui-ci sera réalisé; il sera à la charge des propriétaires riverains.
6. Les eaux de ruissellement des voiries et parkings seront recueillies dans des noues réalisées à cet effet. Pour les véhicules particuliers en dehors des voies publiques 20% des surfaces de stationnement des véhicules devront être perméables

1AUXh 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXh 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXh 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXh 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXh 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXh 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage.
2. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terrasse seront intégrés un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépasseront pas 3 (trois) mètres de haut. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUXh 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.

2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20 %.
4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
5. Toutes les clôtures doivent être constituées exclusivement d'un grillage de type 3D d'une hauteur de 2 (deux) mètres. Les clôtures donnant sur les voies publiques doivent être doublées d'une haie vive composée de plantations rapprochées d'arbustes et de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conformes à la charte paysagère de la commune ou son équivalent.

1AUXh 12 -----STATIONNEMENT

Pour les activités de services, il sera exigé un minimum de une place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, le projet doit être conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUXh 13 -----ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour le secteur 1AUXh1, le pré-----verdissement réalisé par le paysagiste Alexandre Chemetoff sera conservé autant que possible.
2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalent et non allergènes.
3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés au moins pour moitié d'arbres à hautes tiges et de massifs d'arbustes.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme debosquets.

Section 3 -----Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXh 14 -----CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXh 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXh 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXi Le Linguet

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXi dit Beau regard/Le Linguet, est destiné à recevoir des activités artisanales ou industrielles. Cette zone regroupe les zones 1AUXi et 2AUXc. Toutefois, le périmètre de la zone 2AUXc est modifié pour être plus cohérent en ne laissant pas subsister les parties difficilement aménageable. Une partie de cette zone est donc intégrée à la zone 1AUXg.

Rappels :

- 1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m. de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustique.**
- 2. Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.**
- 3. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-----avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUXi 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liées à :

1. l'habitat et aux bureaux sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
2. l'hébergement hôtelier ;
3. au commerce et à l'industrie,
4. les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
5. les exploitations agricoles ou forestières ;
6. les exploitations de carrières.

1AUXi 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m² par logement et 100m² pour l'ensemble des bureaux.
2. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
3. Les aires de stockage et de traitement des matières et matériaux devront être aménagées de façon à ce qu'il n'y ait aucun rejet polluant y compris celui induit par les eaux pluviales.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

1AUXi 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

Accès :

1. L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits ;

1AUXi 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1AUXi 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXi 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.

1AUXi 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXi 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës devront être distantes d'un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXi 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXi 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faîtage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXi 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111---21).
2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale soignée.

Les clôtures :

4. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.
5. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoind à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

1AUXi 12 ----- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1AUXi 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

3. Toutes les clôtures des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoind à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de mètres. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUXi 14 ----- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXi 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXi 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

3

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone agricole

Zone A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains équipés ou non pour l'exploitation agricole, maraichère, horticole et forestière. La zone A comprend trois secteurs :

- *Aa : zone agricole « banale »;*
- *Ab : zone agricole comprenant en outre la possibilité d'implanter des équipements d'intérêt collectif et services publics.*
- *Ac : zone agricole dans laquelle sont aussi autorisées les constructions et aménagements en lien directs ou indirects avec l'agriculture. Il s'agit principalement de secteurs de l'ancienne BA 112.*

Rappel :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I), de la RN 51 (voie bruyante de type II) devront respecter les normes d'isolation acoustique visées.

2. Trois routes sont concernées par l'article L 111-14 du Code de l'Urbanisme :

- la R.D.966,
- la R.D. 951,
- le Boulevard des Tondeurs.

Ces trois entrées de ville ont fait l'objet d'une étude en 1998 par les architectes urbanistes André VAXELAIRE et Marc VERDIER « Les Paysages Rémois » et reprises par l'AUDRR en 2011 et 2015.

3. L'ancienne zone N, zone naturelle liée à la BA 112, a été incluse en zone A. Toutefois cette zone pourra être impactée par la création éventuelle d'un transport en commun en site propre en fonction de la destination de la zone et dans le cadre d'une révision.

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'habitat, l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- à l'artisanat et à l'industrie sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant,
- les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- les exploitations agricoles ou forestières sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- les installations classées (ICPE) qui ne sont pas liées aux activités agricoles, ni nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

A 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone agricole, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).

1. Dans le secteur Aa, sont autorisés les occupations et utilisations ainsi que les aménagements et constructions suivants :

1. L'occupation ou d'utilisation des sols est autorisée à des fins exploitations agricoles à la condition que :
 - Les élevages d'animaux soumis à enregistrement ou autorisation soient situés à moins trois kilomètres des zones urbaines ou d'urbanisation future ;
 - Les dépôts de fumiers, engrais et supports de culture renfermant des matières organiques soient ceux strictement produits de l'exploitation agricole ;
 - Les dépôts d'engrais liquide en récipients de capacité unitaire inférieure à 3 000 litres soumis et non soumis à autorisation au titre des ICPE ;
 - Les entrepôts devront être directement liés à l'activité de l'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'exploitation agricole et ce dans un rayon de 50 mètres des bâtiments agricoles existants.
3. L'hébergement hôtelier et le commerce uniquement s'ils ont liés à l'exploitation agricole comme activité annexe.

2. Dans le secteur Ac sont autorisés les occupations et utilisations du sol ainsi que les aménagements et constructions suivants :

1. L'occupation ou d'utilisation des sols est autorisée à des fins exploitations agricoles au sens de l'article L311---1 du code rural, à la condition que :
 - Les élevages d'animaux soumis à enregistrement ou autorisation soient situés à moins trois kilomètre des zones urbaines ou d'urbanisation future ;
 - Les dépôts de fumiers, engrais et supports de culture renfermant des matières organiques soient ceux strictement produits de l'exploitation agricole ;
 - Les dépôts d'engrais liquide en récipients de capacité unitaire inférieure à 3 000 litres soumis et non soumis à autorisation au titre des ICPE ;
 - Les entrepôts devront être directement liés à l'activité de l'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au sens de l'article L311---1 du code rural, et ce dans un rayon de 50 mètres des bâtiments agricoles existants.
3. Les occupations et utilisations des sols et les constructions ou aménagements de bureaux, commerces, locaux artisanaux ou industriels et l'hébergement hôtelier uniquement liés, directement ou indirectement, à l'agriculture ou aux productions agricoles, leur transformation et leur valorisation au sens de l'article L311---1 du code rural,.
4. Les installations classées (ICPE) liées aux activités agricoles et au service public ou d'intérêt collectif à condition d'être compatible avec le voisinage et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

A 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU :

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

A 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux dispositions du règlement général du présent PLU.

Les forages pour une alimentation en eau industrielle ou à usage agricole sont autorisés dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur en zone Aa et Ac.

A 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

A 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces reculs sont :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante---quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce recul s'applique également dans une bande de soixante---quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122---1---5 du code de l'urbanisme.

Il ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour tous les autres bâtiments y compris agricoles le recul sera au moins de 15 (quinze) mètres de l'emprise publique, sauf pour le secteur Ac dont le recul sera d'au moins 3 (trois) mètres.

A 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

A 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 (six) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

A 9 ----- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 40% de la parcelle. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 70% de la parcelle.

A 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres.
2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel
3. Pour les autres O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

A 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

1. En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU :
 - Les clôtures devront être constituées d'une haie vive doublée ou non de grillage ;
 - Les clôtures en planche de ciment sont interdites.
2. Les bâtiments et superstructures devront par leurs formes, leurs volumes et leurs couleurs s'intégrer dans le paysage. Leur impact devra autant que possible être amorti par une végétalisation de l'environnement immédiat.

A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'exploitation, des constructions ou installations devra être assuré en-----dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées autant que cela est possible au regard de la nature de l'exploitation agricole.
2. L'abattage ou le défrichement des haies et des arbres en place est interdite. En cas de nécessité d'abattage au regard de l'état sanitaire de ces haies et arbres, ils seront remplacés par des végétaux de même nature et avec des essences compatibles au climat et à la nature du sol.
3. Sur la bande de recul des 15 mètres de l'emprise publique, il devra être constitué un écran végétal composé d'arbres à hautes tiges de part et d'autre des voies publiques.
4. Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 ----- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

A 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.



4

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones naturelles

Zone N

Caractère de la zone :

Cette zone correspondait pour partie aux emprises du périmètre de protection du dépôt de munitions (rayon de 1078 mètres), ainsi que le couloir d'envol de la B.A. 112. Compte tenu de la désaffectation de la BA 112, cette servitude se trouve sans fondement juridique.

La zone N comprend désormais deux secteurs :

----- Nf : secteur enclavé dans le réseau ferroviaire, dans lequel aucun type d'occupation et/ou d'utilisation n'est autorisé ;

----- Nj : secteur pouvant accueillir des jardins familiaux et les équipements y afférents y compris à des fins de production, d'enseignement ou de pédagogie.

Rappels :

Les dispositions générales énoncées dans la première partie du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières propres à chaque zone et/ou secteur. Il est donc nécessaire d'en prendre aussi connaissance en même temps que le règlement afférent à la présente zone sous peine de méconnaître une partie des obligations et interdictions de ladite zone.

Section 1 ----- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N 1----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sus du règlement général du présent PLU :

1. Tous les types d'occupation et/ou d'utilisation du sol l'exception de la culture agricole, horticole ou maraîchère ;
2. Toutes les constructions et aménagements sauf celles autorisées par l'article suivant ;
3. L'exploitation de carrière.

N 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone naturelle, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).

Dans le secteur Nf :

1. Sont autorisés dans le secteur Nf uniquement équipements liés à l'exploitation directe et principale du réseau ferroviaire.

Dans le secteur Nj :

2. Sont autorisés dans le secteur Nj les jardins familiaux et les équipements y afférents y compris à des fins de production, d'enseignement ou de formation.
3. Les abris de jardins et les équipements communs dans les limites indiquées dans les articles suivants.

Section 2 ----- Conditions de l'occupation du sol

N 3 ----- ACCÈS ET VOIRIE

1. Pas de prescription particulière pour les O.T.N.F.S.P.
2. Pour les activités autorisées, selon les besoins.

Secteur Nf :

3. Pour le secteur Nf, pas de prescription particulière.

Secteur Nj :

4. Les lotissements de jardins familiaux auront au moins un accès sur une voie publique ou privée accessibles aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
5. Les allées principales de desserte interne des lotissements de jardins familiaux auront une largeur minimale de 3 (trois) mètres. Elles seront raccordées aux sentes et cheminements cyclables passant à proximité ou devant y passer.

N 4 ----- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

Les forages pour une alimentation en eau à usage agricole sont autorisés dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur.

N 5 ----- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

N 6 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces reculs sont :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante---quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce recul s'applique également dans une bande de soixante---quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122---1---5 du code de l'urbanisme.

Il ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour tous les autres bâtiments y compris agricoles le recul sera au moins de 15 (quinze) mètres de l'emprise publique.

N 7 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres (trois mètres cinquante).

N 8 ----- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Application du règlement national d'urbanisme.

N 9 ----- EMPRISE AU SOL

1. Secteurs Nf : 0,01 %
2. Secteurs Nj : 5 % sans pouvoir dépasser la superficie totale de 200 m² (deux cent) par ensemble de 50 jardins ou lots (cinquante).

N 10 ----- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel.
2. Secteur Nf : 10 (dix) mètres à l'égout des toits ou acrotères en cas de toiture terrasses..
3. Secteur Nj : hauteur maximale pour les abris de jardins et auvents : 2,50 mètres (deux mètres cinquante). Pour les autres bâtiments : 3 (trois) mètres à l'égout des toits.

N 11 ----- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les clôtures pourront être en grille ou grillage d'une hauteur maximale de deux mètres, doublées ou non d'une haie.
2. Les toitures pourront être végétalisées. Elles pourront être en tuiles ou bacs acier laqués au four couleur grise ou ardoise.
3. Les murs en parpaings ou en briques creuses devront être peints, enduits ou recouvert d'un bardage. Les matériaux laissés à l'état brut sont interdits.
4. Les systèmes de récupération d'eau de pluie seront intégrés aux bâtiments.
5. Le stationnement sera planté d'un arbre à hautes tiges pour quatre places de stationnement
6. Dans les lotissements jardins une unité des abris sera recherchée : soit unité de matériaux, soit unité de forme, soit unité de couleur.

N 12 ----- STATIONNEMENT

En sus, au lieu et place ou en complément des dispositions générales du présent règlement : Secteur Nf :

1. pas de prescription particulière

Secteur Nj :

1. Il sera réalisé une place de stationnement hors emprise publique pour deux lots ou jardin ;
2. Les stationnements automobiles ne seront pas imperméabilisés.
3. Stationnement des deux roues : un emplacement couvert d'un auvent pour deux lots ou jardins.

N 13 ----- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité.

Les aires de stationnement automobile seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places.

Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage

Section 3 ----- Possibilités maximales d'occupation des sols N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

N 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *



URBAN & Sens

Siège social : 25 rue des Gourronnières
49100 – Angers (France)
Tél. : 06 83 38 37 10 / Fax : 02 41 43 31 52
Courriel : urbanetsens@yahoo.fr
S.A.S. / SIRET : 528 973 019 00011
