



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BETHENY

Additif au rapport de présentation

Modification n°2

Dates d'approbation:
Révision : 15 décembre 2016
Modification n°1 : 26 mars 2018
Modification n°2 : 17 décembre 2018

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Béthény a été approuvé le 15 décembre 2016 et modifié le 26 mars 2018.

Le PLU est un document de planification qui évolue et qui s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux orientations et objectifs que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

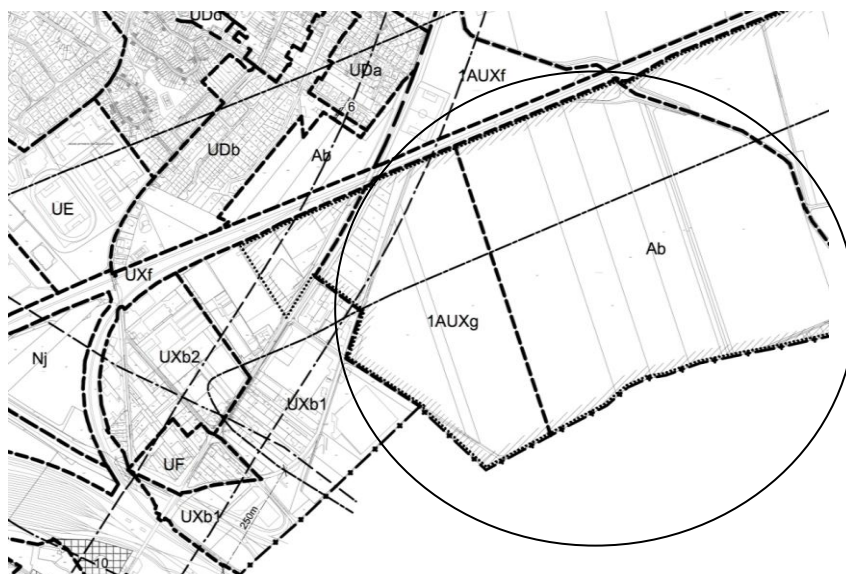
Ainsi, le Conseil Municipal de Béthény, lors de sa séance du 30 mai 2018, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n° 2 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

Le secteur « Sous les Vignes » d'une superficie de 567 248 m² est classé pour partie en zone 1AUXg (pour une surface de 188 435 m²) et pour le reste en zone Ab (pour une surface de 378 813 m²).

La zone 1AUXg, a une vocation économique, pour objectif de favoriser le développement des activités existantes et de permettre l'accueil de nouvelles activités à vocation artisanales, industrielles, de services, tertiaires et de logistique.

L'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur porte sur l'intégralité de la zone afin de garantir une cohérence d'aménagement sur le moyen et long terme.





Dans le but de développer et de renforcer l'attractivité économique et de diversifier l'offre d'activité économique de cette zone, créatrice d'emplois et qui bénéficie d'accès existants suffisants, il apparaît nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires de la zone 1AUXg.

C'est pourquoi, la communauté urbaine du Grand Reims souhaite engager une procédure de modification n° 2 du PLU de Béthény pour apporter des modifications au règlement écrit (tomes 1 et 2) et adapter en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables qui prévoit notamment de développer le potentiel économique dans une démarche métropolitaine en étendant les activités économiques au secteur « Sous les Vignes ».

Les adaptations suivantes sont envisagées, sans modification de zonage :

- Bien que facultatif, il est fait le choix de conserver le préambule de la zone intitulé « caractère de la zone » et de mettre en concordance son contenu avec les modifications apportées aux articles 1, 2, 3, 9 et 13 du règlement de la zone 1AUXg.
- Pour permettre un développement progressif et mesuré du secteur, et en application des dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, il est envisagé de modifier les conditions d'urbanisation de la zone en autorisant l'urbanisation de la zone au fur et à mesure des réalisations de ses équipements internes et non plus dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi, les références aux opérations d'aménagement d'ensemble de ce secteur indiquées dans les tomes 1 et 2 et notamment aux articles 1AUXg1 et 1AUXg2 seront modifiées.
- Pour lever toute ambiguïté, il est proposé d'indiquer explicitement aux articles 1AUXg1 et 1AUXg2 du règlement que les activités à usage de logistique seront autorisées sous conditions. En effet, des références à ce type d'activités apparaissent dans le règlement et manquent de clarté sur son admission ou non dans cette zone. C'est pourquoi les dispositions des articles 1AUXg1 et 1AUXg2 seront adaptées.
- Afin de clarifier le règlement du secteur au sujet des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), il est proposé de préciser que sont interdites les installations classées soumises à autorisation, et sont autorisées 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.

- Afin d'adapter les conditions d'accès au secteur au regard des possibilités viaires existantes, il paraît nécessaire de modifier les dispositions de l'article 1AUXg3 du règlement relatif aux conditions d'accès et de desserte et reprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur. Il est désormais prévu de permettre l'accès à cette zone à partir de l'échangeur existant sur le boulevard des Tondeurs puis par l'allée du Buisson Sarrazin et enfin par la voirie primaire déjà existante au droit du chemin des Pendants. Les références aux pistes cyclables seront supprimées pour éviter les conflits d'usage avec le trafic de poids lourds que l'arrivée de nouvelles activités pourrait générer.

- Enfin, pour adapter les règles de constructions aux conditions d'accueil et de stockage des bâtiments à usage d'activité, il est proposé de maintenir une hauteur maximale des constructions à 15 mètres par rapport au terrain naturel en supprimant les références au faîtage et à l'acrotère.

2. Motivation de la procédure de modification au regard du code de l'urbanisme :

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié dès lors que les évolutions apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'ouvre pas à urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les adaptations et modifications apportées aux dispositions réglementaires et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Sous les Vignes » s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification.

3. Les documents modifiés :

Dans les documents « Extrait du règlement » et « Extrait de l'OAP » se trouvent l'intégralité des dispositions existantes et modifiées. Pour une meilleure lecture, les dispositions modifiées se trouvent en bleu.

3.1. le rapport de présentation

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bétheny est complété par l'annexion de l'additif ci-présent.

3.2. le règlement général - Tome 1

La zone d'activité économique ayant désormais vocation à être constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, la référence à la page 15 du tome 1 concernant les opérations d'aménagement d'ensemble est modifiée comme suit :

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
(...)			
1AUXg	1AUXg	Activités économiques	Secteur de sous les vignes Hauteur : 15 m au faîtage Emprise : néant Orientations d'aménagement Opérations d'aménagement d'ensemble

3.3. les dispositions particulières du règlement applicables aux zones et secteurs – Tome 2

❖ Proposition de modification des pages 80 et 81 du tome 2 :

Comme il a été dit précédemment, la zone d'activité ayant vocation à être constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, les références aux opérations d'aménagement d'ensemble sont modifiées.

« **La zone 1 AUXg :**

Cette zone dite de Sous les Vignes est constructible **par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble 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. »

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Éléments réglementaires
(...)			
1AUXg	1AUXg	Activités économiques	Secteur de sous les Vignes nécessitant une desserte spécifique Orientations d'aménagement aménagement

- ❖ Propositions de modifications du caractère de la zone et des articles 1, 2,3, 9 et 13 du règlement de la zone 1AUXg, pages 94 à 97 du Tome 2.

Il s'agit de présenter les modifications envisagées au règlement écrit.

Caractère de la zone :

« ~~Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.~~ »

Cette zone non équipée est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de logistique. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »

1AUXg 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

« En sus des prescriptions générales du présent règlement sont interdits :

- Les occupations ou utilisations du sol à des fins d'habitat, d'activités artisanales, de commerces, de bureaux, de logistique et d'industrie sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, 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 (ICPE) soumises à autorisation générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservés à l'habitat.
- Les carrières ou dépôts de matériaux. »

1AUXg 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

« Sont admises :

~~1. L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une d'opération d'aménagement d'ensemble.~~

~~2- 1. Les occupations ou utilisations du sol à des fins de commerces, de bureaux, d'artisanat, de logistique et d'industrie devront s'effectuer le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation d'une accessibilité suffisante au regard de la destination de la zone et hors des zones d'habitat riveraines. à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.~~

~~3- 2. Les constructions à usage d'habitation devront 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 ;~~

~~4- 3. 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.~~

~~5- 4. Les installations classées soumises à enregistrement ou déclaration sous réserve que leur périmètre de protection ne viennent pas empiéter sur les zones d'habitat riveraines et qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants des zones riveraines. »~~

1AUXg 3 – ACCES ET VOIRIE

« En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

L'accès automobile de la zone à partir du boulevard des Tondeurs ne pourra pas se faire à partir de la voie romaine/RD 74 et l'allée du Buisson Sarazin. Les accès seront réalisés avant l'aménagement de la zone ou simultanément y compris pour la piste cyclable conformément aux engagements en matière de développement durable et solidaire.

Desserte de la zone

La desserte de la zone est liée à :

1. des accès et des dessertes automobiles conformes aux besoins globaux de la zone au regard des capacités résiduelles des voies existantes et de leurs conditions de sécurité ou de voies à aménager ou à créer;
2. la création d'une piste cyclable conformément aux engagements en matière de développement durable et solidaire;
3. la constitution de réserves des emprises nécessaires pour une desserte en transport en commun et stations y afférent. Les stations devront être desservies par des voies ou sentes piétonnes irrigant les différents secteurs de la zone pour optimiser les trajets piétons.

L'accès

4. Les voies de desserte internes à la zone ne devront pas être en impasse.
5. 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 ;
6. L'accès et l'embranchement ferroviaire sont autorisés s'ils prévus dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

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 :

7. L'accès et les embranchements ferroviaires sont autorisés.

1AUXg 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

«

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel et 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses »

3.4. les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La cartographie et le descriptif concernant le secteur Sous les Vignes sont modifiés pour prendre en compte la modification des conditions d'accès et de desserte. En conséquence, les pages 21 à 24 sont remplacées par les éléments suivants :

❖ *L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée comme suit :*

Ce secteur a été acquis par Reims Métropole dans le cadre d'une ZAD désormais échue afin d'aménager une zone d'activités économiques.

La desserte est envisagée à partir de l'échangeur existant sur le boulevard des Tondeurs puis par l'allée du Buisson Sarrazin et la voirie primaire déjà existante au droit du chemin des pendants.

La commune souhaite maintenir l'accès existant à la zone de Sous les Vignes sur la base des réalisations des voiries primaires à l'intérieur de cette zone pour permettre un développement progressif au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone d'activités sera dédiée aux activités industrielles, artisanales et de logistiques avec une intégration paysagère et environnementale de qualité.

Zonage PLU : Ce secteur fait l'objet d'un règlement spécifique avec une première tranche en zone AUXg.

Les terrains sont pour partie destinés à la création d'une zone d'activité économique et pour une autre partie classée en zone Ab où seules les constructions à usage d'équipements publics sont autorisées.

Aussi, cette OAP dépasse la seule zone 1AUXg de façon à indiquer son intégration dans le dessin possible à moyen/long termes du secteur. Elle prend aussi en compte la ligne haute tension et la nécessité d'une intégration paysagère forte tout comme la nécessité de continuer le prolongement des seuls biotopes plantés et « naturels » du secteur que sont les emprises SCNF et celle du boulevard des Tondeurs.

