



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BETHENY

Additif au rapport de présentation

Modification n°3

Dates d'approbation:

Révision : 15 décembre 2016

Modification n°1 : 26 mars 2018

Modification n°2 : 17 décembre 2018

Mise en compatibilité n°1 : 26 septembre 2019

Modification n°3 : 26 septembre 2019

Transmission en sous-préfecture en
annexe de la délibération du
26 septembre 2019 approuvant
la modification n°3 du PLU de Bétheny



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bétheny a été approuvé le 15 décembre 2016, modifié le 26 mars 2018 et le 17 décembre 2018.

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

Ainsi, le Conseil Municipal de Bétheny, lors de sa séance du 7 février 2019, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n° 3 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La modification n°3 a pour objectifs :

- d'accompagner le développement économique et commercial du secteur « La Husselle 2 » en adaptant notamment les règles relatives au stationnement,
- d'harmoniser et de renforcer les règles d'insertion urbaine et paysagère des antennes et pylônes,
- de contribuer à la densification de la trame urbaine existante et d'améliorer la lisibilité du règlement, notamment en adaptant les règles d'implantation des constructions dans les zones pavillonnaires et dans le secteur de La Couturelle,
- de rectifier des erreurs matérielles.

Le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification au regard des objectifs de la procédure.

Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : - Changement des orientations de PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation 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 - Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverte à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC ne sont prévues. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 152-31.
L 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il prévoit en revanche l'adaptation de plusieurs dispositions du règlement écrit. Il entre donc dans le champ de l'article L 153-36

Nota : La pagination du tome 2 du règlement est intégralement revue à l'occasion de cette modification. Les références inscrites dans ce document correspondent à la nouvelle pagination

2. Adaptations du PLU

2.1. Adaptation des règles de stationnement et des règles d'occupation ou d'utilisations du sol interdites dans le secteur de « La Husselle 2 » (zone 1AUXh)

Contexte

Le secteur « La Husselle 2 » est localisé au sud-ouest de Béthény, en limite avec la commune de Reims. Il fait l'objet d'une opération d'aménagement qui constitue la deuxième phase de développement du parc d'activités de La Husselle, implanté sur Reims et Béthény.

Ce parc d'activités a vocation à accueillir principalement des activités artisanales, mais également des activités commerciales, industrielles et tertiaires.

Le secteur de « La Husselle 2 » est classé en zone 1AUXh dans le PLU de Béthény, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Justifications

Adaptation des normes de stationnement pour les activités commerciales et de services

Dans le but de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, et de soutenir le développement des activités commerciales et de services, il paraît nécessaire d'adapter les normes de stationnement dans ce secteur.

Cette réduction de la norme s'inscrit en effet dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de « limiter l'usage de l'automobile » et de développer les « modes de déplacements doux (piétons/vélos) » et « un meilleur usage des transports en commun ». Le secteur est en effet desservi par la ligne de bus 8, reliant le secteur au cœur urbain de Béthény, mais aussi à Reims et Tinquieux.

Cette adaptation s'inscrit également dans l'objectif du PADD de « poursuivre le développement de l'activité économique » de la commune en allégeant pour les porteurs de projets commerciaux et de services les obligations en matière de stationnement. La Husselle est ainsi repérée dans le PADD comme l'une des principales zones d'activités béthenyates à développer.

Le règlement en vigueur prévoit :

- Dans son tome 1, pour les bureaux, commerces et services, un minimum de une place pour 40 m² de surface de plancher,
- Dans son tome 2, en sus des dispositions précédentes pour les commerces, deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente

Dans ce secteur, l'allègement de la norme pour les activités commerciales et de services permet à la fois de répondre aux besoins en matière de stationnement automobile tout en favorisant le recours aux modes de transport alternatifs.

La norme de stationnement pour les activités commerciales spécifique à la zone 1AUXh (tome 2) est par conséquent supprimée pour que ne s'applique que la norme du tome 1. Une norme de stationnement pour les activités de services est spécifiquement créée dans la zone 1AUXh (tome 2 ; 1 place pour 60 m² de surface de plancher) et se substitue aux dispositions générales comme le dispose le règlement du PLU de Bétheny.

Complément apporté aux règles occupations et utilisations des sols

Par ailleurs, le règlement du tome 2 autorise les occupations ou utilisations des sols à des fins d'artisanat, de commerce et d'industrie, à la condition qu'ils s'inscrivent impérativement dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Or le secteur de La Husselle 2, ainsi que le précise le caractère de la zone p 98, a vocation à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires.

Afin de renforcer la cohérence du règlement entre le caractère de la zone et les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, les occupations ou utilisations des sols soumises à opération d'ensemble sont complétées par l'ajout des activités de services et tertiaires.

Adaptations du tome 2 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>(p 97)</p> <p>1AUXh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. L'occupation ou l'utilisation des sols à des fins d'artisanat, de commerce et d'industrie doit s'inscrire impérativement dans une opération d'aménagement d'ensemble</p>	<p>(p 97)</p> <p>1AUXh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. L'occupation ou l'utilisation des sols à des fins d'artisanat, de commerce, et d'industrie, de services et tertiaires doit s'inscrire impérativement dans une opération d'aménagement d'ensemble</p>
<p>(p 99)</p> <p>1AUXh 12 – STATIONNEMENT</p> <p>En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.</p>	<p>(p 99)</p> <p>1AUXh 12 – STATIONNEMENT</p> <p>En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.</p> <p>Pour les activités de services, il sera exigé un minimum d' une place pour 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les autres destinations, le projet doit être conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.</p>

2.2. Harmonisation et renforcement des règles d'insertion urbaine et paysagère des antennes et pylônes

Contexte

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU de Bétheny présente le souhait :

- d'affirmer et développer la qualité paysagère de la commune
- d'assurer la cohérence entre les différentes entités de la commune
- de respecter le tissu urbain et l'identité des bâtiments existants
- d'assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation dans le respect de l'environnement

Pour atteindre ces objectifs, il paraît nécessaire d'encadrer davantage l'insertion des antennes et pylônes sur le territoire, afin d'améliorer leur intégration dans leur environnement urbain et paysager, participant ainsi au développement de la qualité du cadre de vie et à la valorisation du paysage urbain de la commune.

Le tome 2 du règlement prévoit pour les zones UXd, UXg, UXh, AUXa, AUXb, AUXf, AUXg, AUXh et AUXi que « les antennes et les 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 »

Le PLU de Bétheny ne réglemente actuellement pas les hauteurs des antennes et pylônes, et ne définit pas de prescriptions afin de les masquer, camoufler ou dissimuler derrière, par exemple, des écrans végétaux.

Justifications

Le renforcement des dispositions du PLU en la matière répond aux objectifs du PADD de la manière suivante :

- afin d'affirmer et développer la qualité paysagère de la commune et d'assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation dans le respect de l'environnement, il est proposé de limiter les hauteurs des pylônes et antennes « sur toiture » et de prescrire l'insertion paysagère végétalisée des pylônes,
- afin d'assurer une cohérence d'ensemble sur la commune, le projet de modification prévoit d'homogénéiser sur tout le territoire, les règles de bonne intégration des antennes et pylônes. Ces règles sont donc intégrées dans le tome 1 (dispositions générales) et retirées du tome 2 pour les zones où elles s'appliquaient exclusivement.
- afin de respecter le tissu urbain et l'identité des bâtiments existants, il est proposé de définir des règles de hauteur pour les antennes et pylônes en cohérence avec la morphologie urbaine des différents quartiers actuels et en devenir (en s'appuyant sur la hauteur maximale autorisée des constructions de chaque zone urbaine et à urbaniser du PLU) pour chaque zone (Tome 2)

Dans le secteur UE, le règlement ne définit pas de hauteurs maximales autorisées pour les constructions. Il est donc choisi de se baser sur les hauteurs maximales des constructions autorisées dans les secteurs environnants (UDa, UDb, UDe), pour définir la hauteur maximale des antennes et pylônes, soit 9 m.

Il est par ailleurs procédé à des corrections orthographiques, grammaticales ou de forme.

Adaptation du tome 1 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>(p27)</p> <p>Article 23. Aspect extérieur</p> <p>(...)</p> <p>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</p>	<p>(p27)</p> <p>Article 23. Aspect extérieur</p> <p>(...)</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>13. Les pylônes implantés au sol doivent faire l'objet d'une insertion paysagère végétalisée</p>
<p>(p 39)</p> <p>Article 34. Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur d'une construction est précisée pour chaque zone et secteur.</p>	<p>(p 39)</p> <p>Article 34. Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur d'une construction des constructions et ouvrages (dont O.T.N.F.S.P.) est précisée pour chaque zone et secteur.</p>

Adaptation du tome 2 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>(p12)</p> <p>UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir sur sommet du pont ferroviaire. 2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone. 3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière <p>Dans le secteur UBa :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 (douze) mètres au faîtage. 	<p>(p12)</p> <p>UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir sur du sommet du pont ferroviaire. 2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU 3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière <p>Dans le secteur UBa :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

<p>Dans le secteur UBb :</p> <p>5. 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.</p> <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>6. 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.</p>	<p>Dans le secteur UBb :</p> <p>5-6. 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.</p> <p>7. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>6-8. 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.</p> <p>9. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 16)</p> <p>UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone.</p> <p>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.</p> <p>3. Pas de prescription pour les équipements publics.</p>	<p>(p 16)</p> <p>UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>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.</p> <p>3. Pas de prescription pour les équipements publics.</p> <p>4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 21)</p> <p>UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. La hauteur des abris de jardins, garages et locaux communs ne devront pas excéder 3 (trois) mètres au faîtage.</p> <p>2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière sauf à tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.</p> <p>3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDb :</p> <p>4. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 (neuf) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p> <p>5. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci--avant, le</p>	<p>(p 21)</p> <p>UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. La hauteur des abris de jardins, garages et locaux communs ne devront devra pas excéder 3 (trois) mètres au faîtage.</p> <p>2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière sauf à 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.</p> <p>3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDb :</p> <p>4. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 (neuf) mètres au faîtage ou 6 (six) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p> <p>5. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci--avant ci-avant, le</p>

<p>dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.</p> <p>6. Pour les garages et constructions annexes, la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres (trois mètres cinquante) au faîtage.</p> <p>Dans le secteur UDc :</p> <p>7. Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ---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 . <p>8. 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.</p> <p>Dans le secteur UDd :</p> <p>9. La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 (treize) mètres au faîtage.</p>	<p>dépassement de celle-ci celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.</p> <p>6. Pour les garages et constructions annexes, la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres (trois mètres cinquante) au faîtage.</p> <p>7. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>Dans le secteur UDc :</p> <p>7.8. Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> --- - un rez-de-chaussée 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 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 toiture terrasse. <p>8.9. 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.</p> <p>10. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>Dans le secteur UDd :</p> <p>9.11. La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 (treize) mètres au faîtage.</p> <p>12. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 24)</p> <p>UE 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pas de prescription particulière.</p> <p>2. Les constructions ne devront pas porter atteinte ni ombrage aux équipements riverains existants de captage de l'énergie solaire.</p>	<p>(p 24)</p> <p>UE 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pas de prescription particulière. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>2. Les constructions ne devront pas porter atteinte ni ombrage aux équipements riverains existants de captage de l'énergie solaire.</p>
<p>(p 28)</p> <p>UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 (six) mètres au faîtage ou 6 (six)</p>	<p>(p 28)</p> <p>UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 (six) mètres au faîtage ou 6 (six)</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière sauf à tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.</p> <p>4. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.</p>	<p>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 ci-avant, le dépassement de celle---ci celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.</p> <p>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.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière sauf à 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.</p> <p>4. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.</p> <p>5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 6 (six) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 32) UG 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <p>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.</p> <p>2. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2.50 m au faîtage.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.</p>	<p>(p 32) UG 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <p>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.</p> <p>2. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2.50 m au faîtage.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 32) UG 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>(...)</p> <p>6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p>	<p>(p 32) UG 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>(...)</p> <p>6. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU</p>
<p>(p 37) UH 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.</p> <p>2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 (quinze) mètres au faîtage pour les</p>	<p>(p 37) UH 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>2. La hauteur des constructions ne pourra</p>

<p>toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p>	<p>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</p>
<p>(p 43)</p> <p>Umv 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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 pas de prescription particulière. 2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.</p> <p>Lotissements jardins</p> <p>3. 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.</p>	<p>(p 43)</p> <p>Umv 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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 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 2-3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>Lotissements jardins</p> <p>3-4. 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.</p>
<p>(p.48)</p> <p>UX 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. 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.</p>	<p>(p.48)</p> <p>UX 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière 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</p>
<p>(p.52)</p> <p>UXd 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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</p>	<p>(p.52)</p> <p>UXd 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription Particulière conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p.52)</p> <p>UXd11 --- ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>7. 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.</p> <p>(...)</p>	<p>(p.52)</p> <p>UXd11 --- ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>7-6. 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 claire-voie sont également interdits.</p> <p>(...)</p>
<p>(p 57)</p> <p>UXg 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En sus des obligations générales du présent règlement :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.</p> <p>2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faitage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère par rapport au niveau</p>	<p>(p 57)</p> <p>UXg 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En sus des obligations générales du présent règlement :</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière, conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faitage ou 12</p>

<p>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 (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.</p> <p>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.</p> <p>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'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.</p>	<p>(douze) mètres à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte--charge 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.</p> <p>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.</p> <p>4. 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'évaluation l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur vers l'extérieur.</p> <p>5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 57)</p> <p>UXg 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des obligations générales du présent règlement :</p> <p>(...)</p> <p>3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>4. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>5. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>6. 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 adjoit 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.</p> <p>7. En bordure de la RD 966, les clôtures devront</p>	<p>(p 57)</p> <p>UXg 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des obligations générales du présent règlement :</p> <p>(...)</p> <p>3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>4. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>5.4. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>6.5. 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 adjoit 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----- ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre. Dans ce cas la haie ne devra dépasser 1,20 mètre de hauteur.</p> <p>7.6. En bordure de la RD 966, les clôtures</p>

<p>être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, doublées ou non d'un grillage.</p>	<p>devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, doublées ou non d'un grillage.</p>
<p>(p 61)</p> <p>UXh 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage.</p> <p>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.</p> <p>3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte---charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terras 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.</p> <p>4. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière.</p>	<p>(p 61)</p> <p>UXh 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage.</p> <p>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.</p> <p>3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte---charge monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terras 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.</p> <p>4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>4.5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p>
<p>(p 61)</p> <p>UXh 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>(...)</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>(...)</p>	<p>(p 61)</p> <p>UXh 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>(...)</p> <p>5. 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.</p> <p>6.5. 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 son équivalent.</p> <p>(...)</p>

<p>(p 67)</p> <p>1AUa 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir sur 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 respect du cône de vue sur la cathédrale. Ponctuellement, cette hauteur pourra être dépassée sans pouvoir dépasser R + 5. 3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone. 	<p>(p 67)</p> <p>1AUa 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir sur 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 pouvoir dépasser 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.: pas de prescription particulière pour l'ensemble de la zone. conforme au règlement général du présent PLU
<p>(p 71)</p> <p>1Aub 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour la zone ayant bénéficié d'un PAE, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 13 (quinze) mètres au faitage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel ; 2. Pour la zone n'ayant pas bénéficié d'un PAE, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres au faitage et 7 (sept) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles. 3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage ; 4. Les équipements sportifs ne sont pas limités en hauteur ; 5. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière. 	<p>(p 71)</p> <p>1Aub 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour la zone ayant bénéficié d'un PAE, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 13 (quinze) mètres au faitage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel ; 2. Pour la zone n'ayant pas bénéficié d'un PAE, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres au faitage et 7 (sept) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles. 3. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres au terrain naturel! 3.4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage ; 4.5. Les équipements sportifs ne sont pas limités en hauteur ; 5.6. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière. conforme au règlement général du présent PLU
<p>(p 72)</p> <p>1Aub 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de la toiture ou en terrasse ; 	<p>(p 72)</p> <p>1Aub 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de la toiture ou en terrasse ;

<p>2. Sont interdits les façades en bardage métallique ;</p> <p>3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites ;</p> <p>4. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre dans le même matériau que le bâtiment principal 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. <p>5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.</p> <p>6. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.</p>	<p>2. Sont interdites les façades en bardage métallique ;</p> <p>3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites ;</p> <p>4. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre dans le même matériau que le bâtiment principal surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. <p>5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>6. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.</p>
<p>(p 75)</p> <p>1AUc 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription Particulière</p> <p>2. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.</p> <p>3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage</p> <p>Zone pavillonnaire</p> <p>4. 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.</p> <p>Habitat intermédiaire type maison de ville, habitat plurifamilial...</p> <p>5. 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.</p> <p>Habitat collectif</p> <p>6. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 4 (quatre) niveaux (R + 3 + combles) soit 12 (douze) mètres à l'égout des toits ou l'acrotère. Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p>(p 75)</p> <p>1AUc 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>1.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>2.3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.</p> <p>3.4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage</p> <p>Zone pavillonnaire</p> <p>4.5. 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.</p> <p>Habitat intermédiaire type maison de ville, habitat plurifamilial...</p> <p>5.6. 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.</p> <p>Habitat collectif</p> <p>6.7. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 4 (quatre) niveaux (R + 3 + combles) soit 12 (douze) mètres à l'égout des toits ou l'acrotère. Les toitures terrasses sont autorisées.</p>

<p>(p 76)</p> <p>1AUc 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sont interdits les façades en bardage métallique, 2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites. 3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées: <ul style="list-style-type: none"> • 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 d'une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 mètre dans le même matériau que le bâtiment principal 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. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière. 	<p>(p 76)</p> <p>1AUc 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sont interdites les façades en bardage métallique, 2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites. 3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées: <ul style="list-style-type: none"> • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 mètre dans le même matériau que le bâtiment principal surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. 4. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière, conforme au règlement général du présent PLU
<p>(p 82)</p> <p>1AUXa 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière. 	<p>(p 82)</p> <p>1AUXa 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 4.5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière, conforme au règlement général du présent PLU

<p>(p 82)</p> <p>1AUXa 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du présent PLU :</p> <p>1. 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.</p> <p>2. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>3. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>4. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>5. 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 conforme 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.</p> <p>6. 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.</p>	<p>(p 82)</p> <p>1AUXa 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du présent PLU :</p> <p>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.</p> <p>2. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>3. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>4.3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>5.4. 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 ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre et sans être doublée d'une haie.</p> <p>6.5. 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 ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre la haie ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.</p>
<p>(p 86)</p> <p>1AUXb 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions est limitée en hauteur à 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p>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</p>	<p>(p 86)</p> <p>1AUXb 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions est limitée en hauteur à 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p>2. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte---charge 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,</p>

<p>exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.</p> <p>3. 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'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière.</p>	<p>ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.</p> <p>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'évaluation évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.</p> <p>4. 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.</p> <p>5.4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 5 (cinq) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière, conforme au règlement général du présent PLU</p>
<p>(p 90)</p> <p>1AUXf 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription Particulière.</p> <p>2. Equipements publics : pas de prescription particulière.</p> <p>3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout des toits ou l'acrotère en cas de toiture terrasse par rapport au niveau du terrain naturel à l'exception des activités sportives qui ne sont pas limitées en hauteur.</p> <p>4. 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.</p> <p>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.</p>	<p>(p 90)</p> <p>1AUXf 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription Particulière, conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>2. Equipements publics : pas de prescription particulière.</p> <p>3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout des toits ou l'acrotère en cas de toiture terrasse par rapport au niveau du terrain naturel à l'exception des activités sportives qui ne sont pas limitées en hauteur.</p> <p>4. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte---charge 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.</p> <p>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.</p> <p>6. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 90)</p> <p>1AUXf ---11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. Les lieux de stockage des déchets devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit être intégrés dans les constructions • soit faire l'objet d'une insertion soignée 	<p>(p 90)</p> <p>1AUXf ---11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. Les lieux de stockage des déchets devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit être intégrés dans les constructions • soit faire l'objet d'une insertion soignée.

<p>2. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>4. 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 conforme à la charte paysagère de la commune.</p>	<p>2. 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.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>3.2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.</p> <p>4.3. 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.</p>
<p>(p 94)</p> <p>1AUXg 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres par rapport au niveau du terrain naturel</p> <p>2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription Particulière.</p> <p>3. 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'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.</p> <p>4. Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 5 (cinq) mètres par rapport au point le plus haut de la construction.</p>	<p>(p 94)</p> <p>1AUXg 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres par rapport au niveau du terrain naturel</p> <p>2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription Particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>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'évaluation évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.</p> <p>4. Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 5 (cinq) mètres par rapport au point le plus haut de la construction.</p> <p>5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 94)</p> <p>1AUXg 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.</p> <p>4. Les clôtures doivent être constituées d'un</p>	<p>(p 94)</p> <p>1AUXg 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>1. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>2. 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.</p> <p>3.2. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.</p> <p>4.3. Les clôtures doivent être constituées d'un</p>

<p>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.</p> <p>5. 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 dupaysage.</p> <p>6. 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.</p>	<p>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 limites séparatives : le grillage sera doublé d'arbustes ou haies.</p> <p>5.4. 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 dupaysage du paysage.</p> <p>6.5. 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.</p>
<p>(p 98)</p> <p>1AUXh 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faitage.</p> <p>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.</p> <p>3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte---charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terras 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.</p> <p>4. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière.</p>	<p>(p 98)</p> <p>1AUXh 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faitage.</p> <p>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.</p> <p>3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte---charge monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs...) situés sur une toiture terras 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.</p> <p>4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p> <p>4.5. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p>
<p>(p 98)</p> <p>1AUXh 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>(...)</p> <p>4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>5. 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,</p>	<p>(p 98)</p> <p>1AUXh 11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>(...)</p> <p>4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.</p> <p>5. 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,</p>

<p>notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>6. 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.</p>	<p>notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>6.5. 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.</p>
<p>(p 102)</p> <p>1AUXi 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>(p 102)</p> <p>1AUXi 10 ---HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription Particulière. conforme au règlement général du présent PLU</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel</p>
<p>(p 102)</p> <p>1AUXi ---11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>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).</p> <p>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 dupaysage.</p> <p>3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou</p>	<p>(p 102)</p> <p>1AUXi ---11 ---ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :</p> <p>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).</p> <p>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 dupaysage dupaysage.</p> <p>3. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou</p>

architecturale soignée.

4. 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.

Les clôtures :

1. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.

2. 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 adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

architecturale soignée.

~~4. 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.~~

Les clôtures :

~~1.4.~~ Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.

~~2.5.~~ 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 adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

2.3. Adaptation des règles d'implantation des constructions dans le secteur de « La Couturelle » et dans les zones pavillonnaires

Contexte

Les zones UD se répartissent dans le « Grand Béthény » autour du centre ancien de la commune. Ce sont des zones pavillonnaires qui se sont développées à partir des années 1950 jusqu'aux années 1980 à travers plusieurs phases de développement. Cette zone UD comprend quatre secteurs, UDa, UDb, UDC et UDD. Le secteur UDD correspond au secteur « Îlot Farman », qui a fait l'objet d'une récente opération mixte de densification urbaine, et dont le règlement ne nécessite donc pas d'être adapté. Le secteur UG correspond au secteur « La Couturelle », zone d'extension urbaine plus récente qui s'est développée au nord de Béthény.

Une densification mesurée de la trame bâtie des secteurs UDa, UDb, UDC et UG paraît opportune, à la condition qu'elle ne dénature toutefois pas l'identité de ces quartiers. De même, une certaine harmonisation dans le règlement des secteurs UDa, UDb et UDC contribuera à favoriser la lisibilité et l'application du règlement.

Dans les secteurs UDa et UDb, les constructions doivent s'implanter en retrait de cinq mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sans alternative. Seules les extensions peuvent s'implanter en limite de domaine public « dès lors qu'il s'agira, pour ces emprises publiques, d'espaces verts de jeux ou loisirs ou similaires, ou de voies piétonnes ».

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives diffèrent entre les secteurs UDa d'une part, UDb et UDC d'autre part. Bien qu'elles reposent sur un même principe : soit en limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres ; elles sont assorties de conditions spécifiques qui ne semblent plus justifiées. Ces éléments ne facilitent pas la compréhension des règles par le public, ni leur mise en œuvre dans le cadre des instructions d'autorisation du droit des sols.

Dans la zone UG, les constructions ne peuvent s'implanter que dans une bande de 15 m à partir de l'alignement. Hors, au vu de la configuration des parcelles et de l'implantation des constructions existantes, cette règle limite toute évolution du bâti (notamment toute extension et construction d'annexe à l'arrière des bâtiments).

Justifications

La présente modification prévoit :

- Dans les secteurs UDa et UDb, de permettre aux constructions de s'implanter en limite des voies et emprises publiques, en alternative au retrait de 5 m actuellement prescrit dans le PLU opposable. Au vu de cette adaptation, la règle permettant aux extensions de s'implanter en limite du domaine public sous certaines conditions est supprimée, afin que la règle générale permettant l'implantation des constructions (y compris les extensions) à l'alignement s'applique.
- Dans le secteur UG, de permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes au-delà de la bande constructible des 15 m à compter de l'alignement.

Ces adaptations permettent d'augmenter l'emprise constructible de la parcelle, vers le domaine public dans le cas des secteurs UDa et UDb, vers le fond de parcelle dans le cas des secteurs UG. Elles répondent à l'objectif du PADD de « réduire la périurbanisation et ses conséquences sur la consommation des terres agricoles », en maintenant et développant « une offre fondée sur une densification qui ne nuit pas au cadre de vie recherché ».

Dans les secteurs UDa, UDb et UDC, des adaptations paraissent nécessaires afin d'homogénéiser et de faciliter la compréhension et l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en autorisant soit l'implantation à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m (règle dite de « H / 2 minimum 3 »), soit l'implantation en limite séparative (dans ce cas, la distance à l'autre limite doit être d'au moins 3 m). Les exceptions relatives aux extensions des constructions existantes « qui ne satisfont pas à cette règle » sont maintenues, sauf dans le secteur UDC.

Il est par ailleurs procédé à des corrections de forme.

Adaptation du tome 2 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>(p 19)</p> <p>UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDb :</p> <p>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 (cinq) mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>5. Les extensions pourront s'implanter en limite séparative d'avec les emprises publiques dès lors qu'il s'agira, pour ces emprises publiques, d'espaces verts de jeux ou loisirs ou similaires, ou de voiespiétonnes.</p> <p>Dans le secteur UDc :</p> <p>6. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan des zones.</p> <p>7. 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.</p> <p>Dans le secteur UDd :</p> <p>8. Pas de prescription particulière.</p>	<p>(p 19)</p> <p>UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDb :</p> <p>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. Ce 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.</p> <p>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.</p> <p>5. Les extensions pourront s'implanter en limite séparative d'avec les emprises publiques dès lors qu'il s'agira, pour ces emprises publiques, d'espaces verts de jeux ou loisirs ou similaires, ou de voiespiétonnes.</p> <p>Dans le secteur UDc :</p> <p>6-5. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan des zones.</p> <p>7-6. 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.</p> <p>Dans le secteur UDd :</p> <p>8-7. Pas de prescription particulière.</p>
<p>(p 20)</p> <p>UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Dans tous les secteurs UD :</p> <p>1. Pour les abris de jardins dans tous les</p>	<p>(p 20)</p> <p>UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Dans tous les secteurs UD :</p> <p>1. Pour les abris de jardins dans tous les</p>

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 :

4. Les constructions devront être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 (trois) mètres,
- soit à une distance d'au moins 3 (trois) mètres de chacune des limites séparatives.

Dans les secteurs UDb et UDC :

5. 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 en limite séparative pour les garages d'une hauteur de faitage inférieure à 5 (cinq) mètres et pour les constructions dans la bande des 100 m (cent mètres) à compter de l'axe du boulevard des Tondeurs ;
- soit en limite séparative pour les garages Rue André Voisin ;
- soit en limite séparative en cas d'agrandissement, extension, surélévation de constructions existantes le long des voies piétonnes
- 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 :

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

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 :

4. Les constructions devront être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 (trois) mètres,
- soit à une distance d'au moins 3 (trois) mètres de chacune des limites séparatives.

Dans les secteurs UDb et UDC :

5. 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 en limite séparative pour les garages d'une hauteur de faitage inférieure à 5 (cinq) mètres et pour les constructions dans la bande des 100 m (cent mètres) à compter de l'axe du boulevard des Tondeurs ;
- soit en limite séparative pour les garages Rue André Voisin ;
- soit en limite séparative en cas d'agrandissement, extension, surélévation de constructions existantes le long des voies piétonnes
- 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 les secteurs UDa, 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 :

6-5. Dans le secteur UDd : Pas de prescription particulière.

<p>(p 31)</p> <p>UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 (quinze) mètres à partir de l'alignement</p> <p>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.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.</p>	<p>(p 31)</p> <p>UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 (quinze) mètres à partir de l'alignement de l'alignement. Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m.</p> <p>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.</p> <p>3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.</p>
--	---

2.4. Autres adaptations non substantielles du règlement

Contexte

Le règlement du PLU nécessite d'être précisé sur certains points, afin de favoriser sa lisibilité, sa compréhension et son application :

- L'article 22 du tome 1 du règlement prescrit pour les logements collectifs et l'hébergement une emprise de 40 m² de surface non imperméabilisée par logement. Il liste ensuite les différentes surfaces non imperméabilisées qui peuvent être comptabilisées : espaces verts, espaces de jeux communs, jardins privés ou communs, aires de repos, aménagements plantés et/ou fleuris. Les toitures végétalisées ne sont pas comprises parmi les surfaces non imperméabilisées
- L'article 23 du tome 1 du règlement prescrit que les margelles des piscines enterrées et non couvertes ne devront pas dépasser le niveau du terrain naturel et être à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, les margelles sont de moins en moins utilisées dans le cadre des constructions de piscine. Dans le cas de non-utilisation de margelle, cette règle n'est donc pas applicable aux piscines et bassins enterrés et non couverts.
- L'article 24 du tome 1 du règlement prescrit que dans le cas d'extension, d'agrandissement ou de surélévation portant la surface de plancher totale de l'habitation :
 - à 110 m² : il est exigé deux places de stationnement en prenant en compte les stationnements existants conforme aux définitions ci-dessus indiquées
 - de 111 m² à 150 m² : il est exigé trois places de stationnement dont 1 couverte en prenant en compte les stationnements existants conforme aux définitions ci-dessus indiquées
 - à plus de 150 m² : il est exigé quatre places de stationnement dont 2 couvertes en prenant en compte les stationnements existants conforme aux définitions ci-dessus indiquées

L'application de cette règle crée un effet de seuil ; par lequel la plus petite extension (ex : petite véranda de 5 m² adossé à une construction de 105 m²...) peut entraîner une obligation de réaliser une place de stationnement, sans besoin réel.

Justifications

En plus de favoriser la lisibilité, la compréhension et l'application du règlement, les adaptations suivantes visent à :

- inciter à l'aménagement de toitures végétalisées, qui concourt aussi bien à la bonne gestion des eaux pluviales, au développement de la biodiversité et à la qualité du cadre de vie
 - ⇒ l'article 22 est complété en ajoutant les toitures végétalisées à la définition de la surface non imperméabilisée.
- généraliser les règles d'implantation à l'ensemble des piscines, sans prendre en compte la notion de « margelle »
 - ⇒ la notion de margelle est supprimée, les règles de non dépassement du niveau du terrain naturel et de distance d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives sont étendues aux « piscines et bassins enterrés et non couverts »
- limiter l'usage de l'automobile, développer les modes doux et un meilleur usage des transports en commun,
 - ⇒ l'application de la norme spécifique de stationnement ne s'applique plus que pour les extensions, agrandissements et surélévation d'une surface de plancher supérieure à 25 m².

Il est par ailleurs procédé à des corrections orthographiques, grammaticales ou de forme.

Adaptation du tome 1 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>(p27)</p> <p>Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisée</p> <p>(...)</p> <p>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 quelque soit la taille du logement. Cette surface non-imperméabilisée peut être comprise pour partie par des espaces verts ou des espaces de jeux communs, des jardins privés ou communs, des aires de repos, des aménagements plantés et/ou fleuris... 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 au non. En effet, rien ne peut garantir qu'à terme elles restent éventuellement non-imperméabilisées.</p> <p>(...)</p>	<p>(p27)</p> <p>Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisées</p> <p>(...)</p> <p>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 quelque quelle que soit la taille du logement. Cette surface non-imperméabilisée peut être comprise correspondre pour partie par 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 au ou non. En effet, rien ne peut garantir qu'à terme elles restent éventuellement non-imperméabilisées.</p> <p>(...)</p>
<p>(p 27)</p> <p>Article 23. Aspect extérieur</p> <p>(...)</p> <p>9. Les margelles des piscines enterrée et non couvertes ne devront pas dépasser le niveau du terrain naturel et être à une distance d'au moins 3 (trois) mètres des limites séparatives.</p> <p>(...)</p>	<p>(p 27)</p> <p>Article 23. Aspect extérieur</p> <p>(...)</p> <p>9. Les margelles des piscines enterrée et non couvertes bassins et piscines enterrés et non couverts ne devront pas dépasser le niveau du terrain naturel et être à une distance d'au moins 3 (trois) mètres des limites séparatives.</p> <p>(...)</p>
<p>(p 28)</p> <p>Article 24. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>- Dans le cas d'extension, agrandissement ou surélévation portant la surface de plancher totale de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> o à 110 m2 : il est exigé deux places de stationnement en prenant en compte les stationnement existant conforme aux définitions ci-dessus indiquées ; o de 111 m2 à 150 m2 : il est exigé trois 	<p>(p 28)</p> <p>Article 24. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>- 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o à 110 m2 : il est exigé deux places de stationnement en prenant en compte les stationnements s existants s conformes s aux définitions ci-dessus indiquées ;

<p>places de stationnement dont 1 couverte en prenant en compte les stationnement existant conforme aux définitions ci-dessus indiquées ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ à plus de 150 m² : il est exigé quatre places de stationnement dont 2 couvertes en prenant en compte les stationnement existant conforme aux définitions ci-dessus indiquées. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ; ○ 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.
--	--

Rectification d'erreurs matérielles

Contexte

La modification n°2 du PLU de Bétheny, approuvée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims du 17 décembre 2018, a porté sur l'adaptation de certaines règles dans le secteur 1AUXg.

Toutefois, des erreurs non substantielles subsistent, sans avoir toutefois d'impact significatif dans l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- L'article 13 du tome 1 du règlement présente les différentes zones du PLU, et les « éléments réglementaires ». Pour le secteur 1AUXg, il précise : « Hauteur : 15 m au faitage ». Or, cet élément a été ajusté dans le cadre de la modification n°2, la hauteur de 15 m n'étant plus défini au faitage, mais uniquement par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans le tome 2, les pages consacrées aux « zones d'urbanisation future à court et moyen termes destinées principalement aux activités économiques » présentent également les différentes zones 1AUX. Pour la zone 1AUXg, il est précisé qu'elle doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation d'accès suffisants. Or, cet élément a été modifié, les constructions n'étant désormais plus autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (comme il l'est précisé au début du même paragraphe)
- A l'article 1AUXg1 relatif aux occupations ou utilisations du sol interdites, il est précisé que sont interdites « les occupations ou utilisations du sol à des fins d'entrepôts sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant », sans que ces conditions particulières ne figurent dans l'article 2.

Le tome 2 du règlement et le document des OAP présentent par ailleurs des incohérences dans la pagination.

Enfin, la légende du schéma de l'OAP « Sous les Vignes » doit être rendue plus lisible.

Justifications

Afin de renforcer la cohérence du PLU et favoriser l'application du règlement, il est proposé de rectifier les erreurs matérielles suivantes :

- A l'article 13, il sera précisé pour le secteur 1AUXg : « Hauteur : 15 m par rapport au niveau du terrain naturel » en cohérence avec l'article 1AUXg10 relatif aux hauteurs maximum des constructions
- Dans le tome 2, la dernière phrase du paragraphe de présentation de la zone 1AUXg évoquant l'opération d'aménagement d'ensemble et la réalisation d'accès suffisants est supprimée en cohérence avec le caractère de la zone et avec l'article 1AUXg2 relatif aux occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Les conditions relatives aux occupations ou utilisations du sol à des fins d'entrepôt définies à l'article 1AUXg2 sont désormais précisées : elles doivent être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les paginations du tome 2 du règlement et du document des OAP sont intégralement revues. Les références inscrites dans ce document correspondent à la nouvelle pagination. Des éléments de forme sont également modifiés (ex : pages blanches supprimées, sommaire...)

Enfin, la légende du schéma de l'OAP « Sous les Vignes » est rendue plus lisible.

Adaptation du tome 1 du règlement

Ancienne rédaction				Nouvelle rédaction			
(p15)				(p15)			
1AUXg	1AUXg 2AUXc	Activités économiques	<i>Secteur de sous les Vignes nécessitant une desserte spécifique</i> Hauteur : 15 m au faitage Emprise : néant Orientations d'aménagement	1AUXg	1AUXg 2AUXc	Activités économiques	<i>Secteur de sous les Vignes nécessitant une desserte spécifique</i> Hauteur : 15 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel Emprise : néant Orientations d'aménagement

Adaptation du tome 2 du règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
(p 78)	(p 78)
<p>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. Elle doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation d'accès suffisants.</p>	<p>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. Elle doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation d'accès suffisants.</p>
(p 93)	(p 93)
<p>1AUXg 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admises :</p> <p>1. Les occupations ou utilisations du sol à des fins de commerces, de bureaux, d'artisanat, de logistique et d'industrie à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>	<p>1AUXg 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admises :</p> <p>1. Les occupations ou utilisations du sol à des fins de commerces, de bureaux, d'artisanat, de logistique, d'entrepôts et d'industrie à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>
(...)	(...)

Aucun autre document n'est modifié.