PLAN LOCAL D'URBANISME DE BÉTHENY

Dossier de modification n°6

Révision :

Approuvée le : 15/12/2016

Mises à jour :

Approuvées les : 20/04/2017, 17/06/2020 et 30/05/2021

Mises en compatibilité :

Approuvées les : 26/09/2019 et 28/09/2022

Modification n°1 :

Approuvée le : 26/03/2018

Modification n°2 :

Approuvée le : 17/12/2018

Modification n°3 :

Approuvée le : 26/09/2019

Modification n°4 :

Approuvée le : 31/03/2022

Modification n°5 :

Approuvée le : 27/03/2024

Modification n°6 :

Approuvée le : 18/12/2024

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 18 décembre 2024 approuvant la modifcation n°6 du plan local d'urbanisme de Bétheny

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Sommaire

I. Présentation de l'objet de la modification et des justifications de la procédure 3

II. Proposition d'évolution des documents du PLU 5

1. **Règlement graphique modifié 5**
2. **Règlement écrit modifié 8**

I. Présentation de l'objet de la modification et des justifications de la procédure

Le PLU de la Commune de Bétheny en vigueur – issu de la révision du POS - a été approuvé dans sa version initiale le 15 décembre 2016.

Le document a par la suite été modifié à cinq reprises, mis à jour trois fois et mis en compatibilité deux fois.

La présente procédure a été entamée au titre de la modification n°6 du PLU de Bétheny.

Sur sollicitation du Conseil municipal, la Communauté urbaine a prescrit la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Bétheny par arrêté n°CUGR-DUPAARM-2023-065 en date du 26 octobre 2023.

Cette évolution vise deux objectifs :

- La simplification du règlement sur les clôtures, le stationnement, l'isolation et les sous-sols, afin de rendre plus explicites les attentes du PLU, fluidifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et homogénéiser les règles qui peuvent l'être

- La mise en œuvre d'un périmètre d'attente sur le secteur de la Potière, zone d'activité dont la vocation est d'être reconvertie en quartier d'habitation mais ne disposant pas à ce jour d'un schéma d'aménagement global

Ces objectifs se déclinent comme suit :

1. Modifications mineures du règlement

- <u>Homogénéiser la règlementation des clôtures dans les zones d'habitat</u>

Le règlement littéral du PLU de Bétheny prévoit des limitations de hauteur et des règles d'aspect des clôtures et murs-bahuts spécifiques à chaque zone. Afin de simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est proposé d'uniformiser les limitations de hauteur en zones UC, UDc, UF, UG, UI, 1AUb et 1AUc à 1.80 m maximum dont 80 centimètres maximum de mur-bahut.

Dans cette optique, il est également proposé :

- d'ouvrir la possibilité de recourir à des plaques de soubassement dans l'ensemble de ces zones
- de retirer l'obligation actuellement inscrite dans certaines d'entre-elles d'harmoniser le matériau utilisé en clôture avec celui de la construction

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc, la présente procédure vise également à supprimer l'interdiction relative à l'installation de clôtures en béton moulé de type palplanche.

- <u>Mettre en cohérence la règlementation du stationnement clos avec la pratique</u>

Le PLU en vigueur prévoit que les places de stationnement associées aux logements soient intégralement réalisées de façon à être non closes. Cette obligation est cependant incompatible avec la réalisation d'immeubles d'habitat collectifs dont les stationnements peuvent être crées en sous-sol. Dans la mesure où la réalisation de parking souterrains n'entrave pas l'esprit de la règle – qui est de limiter l'empiètement abusif sur les places de stationnement publiques extérieures -, il est proposé d'inscrire une dérogation à la règle générale pour les immeubles d'habitation collectifs dont les espaces de stationnement sont réalisés en souterrain. Dans la même optique, il est proposé de lever l'obligation de réaliser des stationnements visiteurs non clos en secteur 1AUc et d'accorder

plus de souplesse aux porteurs de projets.

- Adapter la règlementation des alignements vis-à-vis des travaux d'isolation par l'extérieur

Le PLU en vigueur prévoit une dérogation pour les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments. Cette dérogation encadre étroitement des possibilités en cas d'alignement, sans néanmoins prendre en compte les impacts de tels empiètements sur la voie publique. A ce titre, il est proposé d'assouplir la règle applicable à l'ITE tout en inscrivant la compatibilité obligatoire de celle-ci avec le Code de la voirie.

Dans cette optique, il est également proposé

- De corriger en page 26 / Tome 1 du Règlement littéral d'une erreur matérielle (oubli d'un mot dans la règle relative à l'ITE en cas d'alignement de façade)

- D'insérer dans les dispositions générales du règlement un rappel de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme sur l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la pose d'une ITE et la végétalisation de la façade et de rappeler qu'à cet égard une convention sera rédigée avec la Commune

- Encadrer la possibilité de créer des sous-sols en zone 1AUc

Le règlement de la zone 1AUc couvre l'emprise du lotissement Damoiselle, en cours de réalisation. La zone du lotissement est concernée par un aléa de débordement de nappe avec risque d'inondation de cave. Vis-à-vis de ce risque, il est proposé d'inscrire dans le règlement l'obligation de prévoir pour toute construction de cave ou sous-sol la mise en œuvre de solutions techniques adaptées au risque observé sur le terrain d'assiette du projet.

- Interdire l'installation des habitations légères et de loisirs en zone 1AUc

La zone 1AUc étant concernée par un aléa de débordement de nappe, il est proposé d'interdire dans ce secteur d'habitat en construction les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

- Mise à jour de l'article 35 du tome 1 relatif au recours à l'architecte

Cette modification consiste à corriger la référence au Code de l'urbanisme encadrant le recours à l'architecte pour les projets de construction.

2. Limiter l'impact paysager des antennes et pylônes en zones agricole et naturelle et sur le secteur des Docks Rémois (UXa)

Considérant le potentiel impact paysager des antennes mobiles en zones agricole (A) et naturelle (N) et sur le secteur bâti protégé des Docks Rémois (UXa), la Commune de Bétheny souhaite encadrer de façon plus étroite l'installation de ces antennes en termes d'implantation, de hauteur et d'insertion paysagère par :

- L'instauration d'une distance minimale avec la zone urbaine (U) (hors secteur UXa)
- La limitation de leur hauteur à 12 mètres depuis le terrain naturel (hors secteur UXa)
- L'obligation de réaliser des plantations – 3 arbres à haute tige par antenne - sur leur terrain d'assiette (hors secteur UXa)
- Installation sur les bâtiments existants prioritaire (secteur UXa)

3. Création d'un PAPAG dans le secteur UXb2

La commune de Bétheny dispose d'une zone d'activités économiques obsolète – La Potière,

classée en secteur UXb2 - dont la vocation est d'être reconvertie en quartier d'habitat.

Toutefois, les conditions d'aménagement de ce secteur n'ont pas été définies, la zone ne faisant pas l'objet d'une orientation de programmation et d'aménagement (OAP). Avant tout renouvellement de La Potière, il paraît opportun d'analyser la manière dont le tissu urbain, aménagé en zone d'activités économiques, peut être reconverti en secteur d'habitat. Il s'agit notamment d'étudier le type d'habitat qui peut s'y développer (collectif ou individuel), la manière dont ces constructions peuvent s'intégrer dans le tissu existant en matière de hauteur, d'implantation, et les adaptations nécessaires des espaces extérieurs, publics ou privés (stationnement, voirie, réseaux).

Afin de prévenir une urbanisation non maîtrisée de la zone et de permettre à la collectivité de développer une programmation cohérente à l'échelle du secteur, il est proposé d'y déployer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), tel que défini par l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre s'étendra à l'ensemble du secteur UXb2, soit une superficie de 7,8 hectares.

Au titre de servitude, le PAPAG permettra à la collectivité de rejeter, au sein du périmètre concerné les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil qu'elle définit pour un délai de 5 ans maximum, en autorisant toutefois les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection et d'extension limitée des constructions existantes. Il est proposé de fixer ce seuil à 40 m^2.

Ces évolutions impliquant une réduction des possibilités de construire en zone UX, la modification n°6 du PLU de Bétheny entre dans le champ de la procédure de modification de droit commun.

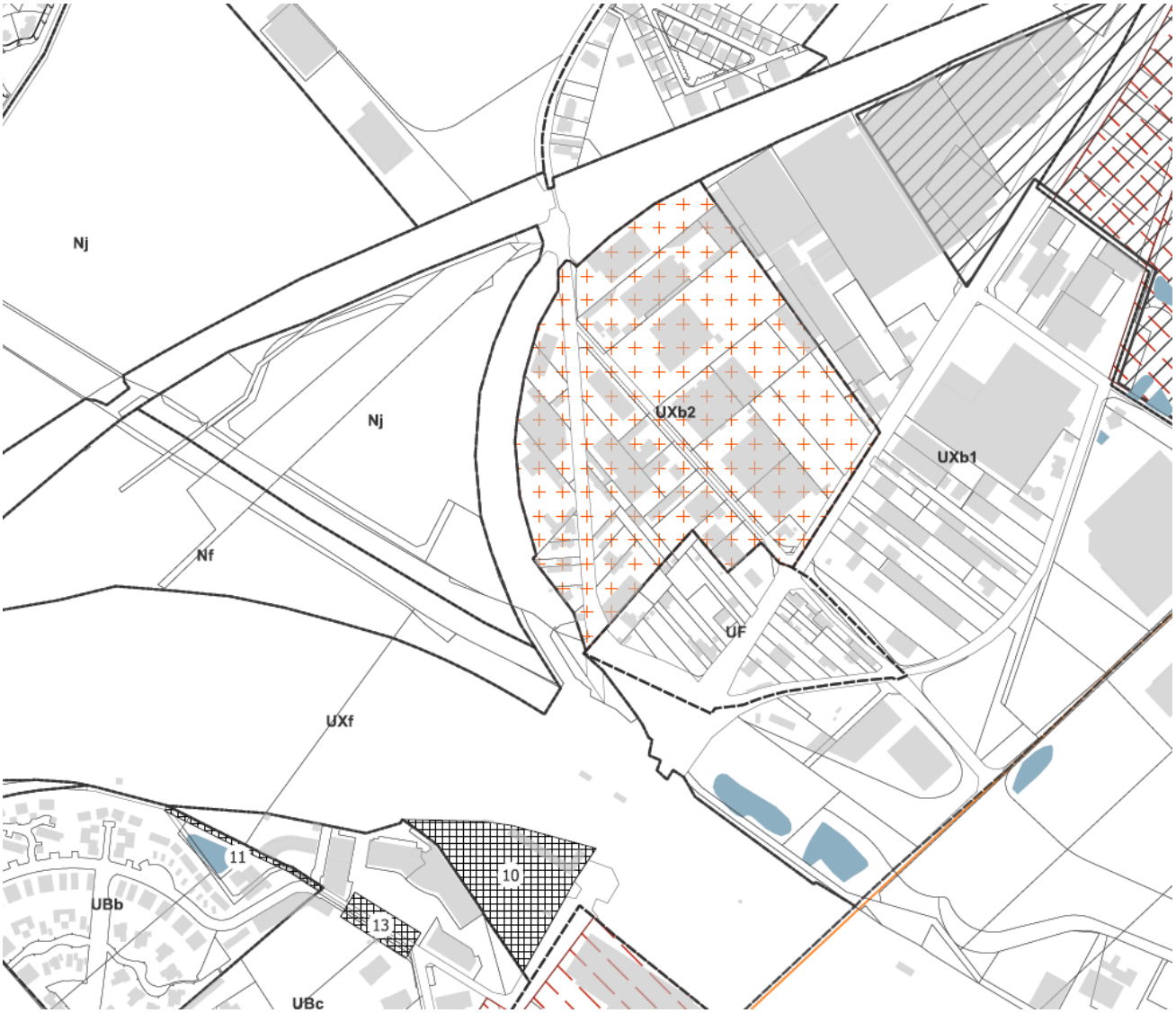
II. Proposition d'évolution des documents du PLU

1. Règlement graphique modifié

Il est proposé de modifier comme suit le règlement graphique du PLU de Bétheny. Cette proposition de modification comprend la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) défini par l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Ce dernier fait l'objet d'une trame graphique spécifique dans la légende.



Plan de zonage centré sur le lieudit la Potière avant modification



Plan de zonage centré sur le lieudit la Potière après modification

2. Règlement écrit modifié

Il est proposé de modifier comme suit le règlement écrit du PLU de Bétheny.

Référence	***Règlement avant modification***	***Règlement après modification***
	Clôtures	
Tome 2, p. 14	**UC11 – Aspect extérieur** 3. Les clôtures seront traitées en harmonie de conception, de matériaux et de couleur avec les bâtiments. Elles pourront être végétales. Dans ce cas, elles seront doublées d'un grillage ou d'un barreaudage sur un mur bahut ou non. En cas de mur bahut celui sera de 0,80 mètres.	**UC11 – Aspect extérieur** 3. Les clôtures seront traitées en harmonie de conception, de matériaux et de couleur avec les bâtiments. Elles pourront être végétales. Dans ce cas, elles seront doublées d'un grillage ou d'un barreaudage sur un mur bahut ou non. En cas de mur bahut celui-ci sera de 0,80 mètre maximum. 4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p. 19	**UD11 – Aspect extérieur** **Dans le secteur UDc :** 4. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées : -soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage. -soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre dans le même matériau que la façade de la construction, et surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2 (deux) mètres. 5. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2 (deux) mètres.	**UD11 – Aspect extérieur** **Dans le secteur UDc :** 4. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées : -soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage. -soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum ~~dans le même matériau que la façade de la construction, et~~ surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre. 5. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre. 6. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p. 26	**UF11 – Aspect extérieur** 5. Les clôtures seront réalisées : • soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non	**UF11 – Aspect extérieur** 3. Les clôtures seront réalisées : • soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage ; • soit par un mur bahut de 0.80 mètre maximum ~~dans le même matériau que la façade de la construction et~~

	d'un grillage ; • soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre dans le même matériau que la façade de la construction, et surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2 (deux) mètres ; 6. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2 (deux) mètres de hauteur.	surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre ; 4. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre de hauteur. 5. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p. 30	**UG11 – Aspect extérieur** 5. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées : • soit par des haies vives doublée ou non d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètres et 0,60 mètres dans le même matériau que le bâtiment principal que la façade de la construction et surmonté ou non d'un dispositif de claire voie, le tout ne pouvant excéder 1.80 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.	**UG11 – Aspect extérieur** 5. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées : • soit par des haies vives doublée ou non d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut de 0.80 mètre maximum ~~dans le même matériau que le bâtiment principal que la façade de la construction et~~ surmonté ou non d'un dispositif de claire voie, le tout ne pouvant excéder 1.80 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive. 6. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p. 39	**UI11 – Aspect extérieur** 1. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées : --------- soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non	**UI11 – Aspect extérieur** 1. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées : - soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage. - soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum ~~dans le même matériau que~~

	d'un grillage. --------- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1 mètres dans le même matériau que la façade de la construction, et surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2 (deux) mètres.	~~le bâtiment principal que la façade de la construction et~~ surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre. 2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre. 3. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p.71	**1AUb11 – Aspect extérieur** 3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites ; 4. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées : • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur 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.	**1AUb11 – Aspect extérieur** ~~3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites ;~~ 4. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées : • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum ~~dans le même matériau que le bâtiment principal que la façade de la construction et~~ surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. 4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Tome 2, p. 76	**1AUc11 – Aspect extérieur** 2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites. 3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées: • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut	**1AUc11 – Aspect extérieur** ~~2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.~~ 3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées: • soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; • soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum ~~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

	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.	clôtures pourront être doublées d'une haie vive. 4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
Stationnement		
Tome 1, p.29	**Article 24. Stationnement** **Habitat et hébergement :** La place ou les places doivent être obligatoirement non closes et se situer sur le domaine privatif. Elles peuvent être regroupées à la condition qu'elles soient pour la plus éloignée à moins de 60 m de l'entrée du logement. Les stationnements sous auvent sont considérés comme non clos s'ils sont directement accessibles à partir l'accès viaire et sans fermeture d'aucune sorte.	**Article 24. Stationnement** **Habitat et hébergement :** La place ou les places doivent être obligatoirement non closes et se situer sur le domaine privatif. Elles peuvent être regroupées à la condition qu'elles soient pour la plus éloignée à moins de 60 m de l'entrée du logement. Les stationnements sous auvent sont considérés comme non clos s'ils sont directement accessibles à partir l'accès viaire et sans fermeture d'aucune sorte. Une dérogation à cette règle est admise pour les logements créés dans des immeubles de plus de 10 logements lorsque les places sont réalisées : - dans des espaces de stationnement souterrains - dans des garages prévus à cet effet
Tome 2, p. 76	**1AUc 12 --------- STATIONNEMENT** Conforme aux dispositions générales du présent règlement PLU. En sus, pour l'habitat individuel ou l'habitat collectif en cas d'opération groupée hors logement social, il sera en sus réalisé 2 (deux) places de stationnement visiteurs non closes par tranche de cinq logements.	**1AUc 12 --------- STATIONNEMENT** Conforme aux dispositions générales du présent règlement PLU. En sus, pour l'habitat individuel ou l'habitat collectif en cas d'opération groupée hors logement social, il sera en sus réalisé 2 (deux) places de stationnement visiteurs ~~non closes~~ par tranche de cinq logements.
Pylônes et antennes		
Tome 1, p.27-28	**Article 23. Aspect extérieur** 11. Les antennes et pylônes doivent	**Article 23. Aspect extérieur** 11. Les antennes et pylônes doivent être intégrés

	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.	dans le volume des constructions et être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. En zones agricole et naturelle, leur implantation est interdite à moins de 100 m des zones urbaines.
Tome 2, p.6	*Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois*	*Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois* *Le secteur est concerné par des restrictions en matière d'implantation des antennes et pylônes.*
Tome 2, p.44	**Zones d'activités** **Zones UXa, UXb, UXf** - *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois » correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La conversation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites.*	**Zones d'activités** **Zones UXa, UXb, UXf** *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois » correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La conversation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites et l'implantation d'antennes et pylônes y est encadrée.*
Tome 2, p.47	**UX 10 -- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** /	**UX 10 -- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** Dans le secteur UXa : Les antennes seront prioritairement implantées sur les bâtiments existants.
Tome 2, p.106	**A 2 ------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **/**	**A 2 ------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Dans l'ensemble de la zone agricole, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).
Tome 2, p.108	**A 10 --------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** 1. La hauteur au faîtage des	**A 10 --------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** 1. La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres.

	constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres. 2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.	2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel 3. Pour les autres O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
Tome 2, p.108	**A 13 --------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS** 1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées autant que cela est possible au regard de la nature de l'exploitation agricole. 2. L'abattage ou le défrichement des haies et des arbres en place est interdite. En cas de nécessité d'abattage au regard de l'état sanitaire de ces haies et arbres, ils seront remplacés par des végétaux de même nature et avec des essences compatibles au climat et à la nature du sol. 3. Sur la bande de recul des 15 mètres de l'emprise publique, il devra être constitué un écran végétal composé d'arbres à hautes tiges de part et d'autre des voies publiques.	A 13 --------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées autant que cela est possible au regard de la nature de l'exploitation agricole. 2. L'abattage ou le défrichement des haies et des arbres en place est interdite. En cas de nécessité d'abattage au regard de l'état sanitaire de ces haies et arbres, ils seront remplacés par des végétaux de même nature et avec des essences compatibles au climat et à la nature du sol. 3. Sur la bande de recul des 15 mètres de l'emprise publique, il devra être constitué un écran végétal composé d'arbres à hautes tiges de part et d'autre des voies publiques. 4. Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage
Tome 2, p.112	**N 2 --------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** /	**N 2 --------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Dans l'ensemble de la zone naturelle, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).
Tome 2, p. 113	**N 10 --------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** 1. Secteur Nf : 10 (dix)	**N 10 --------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** 1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain

	mètres à l'égout des toits ou acrotères en cas de toiture terrasses. 2. Secteur Nj : hauteur maximale pour les abris de jardins et auvents : 2,50 mètres (deux mètres cinquante). Pour les autres bâtiments : 3 (trois) mètres à l'égout des toits.	naturel. 2. Secteur Nf : 10 (dix) mètres à l'égout des toits ou acrotères en cas de toiture terrasses. 3. Secteur Nj : hauteur maximale pour les abris de jardins et auvents : 2,50 mètres (deux mètres cinquante). Pour les autres bâtiments : 3 (trois) mètres à l'égout des toits.
Tome 2, p. 114	**N 13 --------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS** La bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité. Les aires de stationnement automobile seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places.	**N 13 --------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS** La bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité. Les aires de stationnement automobile seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places. Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage
PAPAG		
Tome 1, p. 13	Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny Hauteur : - 15 m au faîtage /12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse - 9 m pour les constructions à destination d'habitation Emprise : néant	Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny Hauteur : - 15 m au faîtage /12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse - 9 m pour les constructions à destination d'habitation Emprise : néant Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) Emprise maximale autorisée : 40m² Durée : 5 ans Date d'approbation : 18/12/2024
Tome 1, p.19	**Article 16. Règles applicables aux occupations**	**Article 16. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol interdites**

	et utilisation du sol interdites dans toutes les zones et secteurs sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone /	**dans toutes les zones et secteurs sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone** 14. Rappel : le secteur UXb2 est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) limitant la constructibilité sur site à 40m² pendant 5 ans.
Tome 2, p.6	Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny	Zone d'activités économiques de la Potière destinée à muter à moyen et long termes dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine permettant de réduire la fracture entre le Petit et le Grand Bétheny Le secteur est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
Tome 2, p. 44	**Zones d'activités** **Zones UXa, UXa et UXf** Caractère de la zone : *Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, aux services et aux commerces. Le présent règlement intègre les modifications approuvées précédemment et notamment celles concernant le traitement des entrées de ville conformément à la réglementation en vigueur.* *Elle comprend trois secteurs :* - *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois» correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La*	**Zones d'activités** **Zones UXa, UXa et UXf** Caractère de la zone : *Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, aux services et aux commerces. Le présent règlement intègre les modifications approuvées précédemment et notamment celles concernant le traitement des entrées de ville conformément à la réglementation en vigueur.* *Elle comprend trois secteurs :* - *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois» correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La conversation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites.* - *UXb : Ce secteur de la Potière comprend désormais deux sous-zones :* *--------- une zone de développement consacrée aux activités artisanales, de production florale et arbustive, commerces*

	conversation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites. *- UXb : Ce secteur de la Potière comprend désormais deux sous-zones :* *-------- une zone de développement consacrée aux activités artisanales, de production florale et arbustive, commerces et services : secteur UXb1 : secteur d'activités dit « la Potière ».* *-------- le secteur UXb2, secteur d'activités dit « la Potière », est une zone de reconquête urbaine appelée renforcer l'articulation urbaine entre le Petit et le Grand Bétheny.* *Le secteur UXb2 de la Potière doit devenir à moyen et long termes un secteur de renouvellement urbain compte tenu de son positionnement entre le Grand et le Petit Bétheny. C'est une zone à fort enjeu urbain qui doit permettre une densification raisonnée à moyen et long termes de l'habitat à proximité immédiate des équipements de proximité publics et privés dans le cadre des orientations du Grenelle de l'Environnement et du développement durable.*	*et services : secteur UXb1 : secteur d'activités dit « la Potière ».* *-------- le secteur UXb2, secteur d'activités dit « la Potière », est une zone de reconquête urbaine appelée renforcer l'articulation urbaine entre le Petit et le Grand Bétheny.* *Le secteur UXb2 de la Potière doit devenir à moyen et long termes un secteur de renouvellement urbain compte tenu de son positionnement entre le Grand et le Petit Bétheny. C'est une zone à fort enjeu urbain qui doit permettre une densification raisonnée à moyen et long termes de l'habitat à proximité immédiate des équipements de proximité publics et privés dans le cadre des orientations du Grenelle de l'Environnement et du développement durable.* **Le secteur de la Potière est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Bétheny, soit jusqu'au 18/12/2029. Au sein de ce périmètre :** **• Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m² sont interdites ;** **• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP**
Tome 2, page 45	**UX 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**UX 1 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Dans le secteur UXb2 :

	Dans le secteur UXb2 : 3. Pour les occupations et activités liées aux commerces, artisanat, industrie et exploitation agricole ou forestière , sont interdits les constructions nouvelles et aménagements, extensions et agrandissements sauf celles autorisées à l'article suivant pour le secteur UXb2. **UX 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Dans le secteur UXb2 : 7. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ; 8. Seuls sont autorisés les extensions et/ou agrandissements des constructions et aménagements pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles soit : • rendus indispensables par la sécurité ; • liés à la mise en place de fournitures d'énergie plus économe et moins polluante ; • liés à l'amélioration de l'environnement et la réduction des nuisances et/ou pollutions. 9. Les installations classées soumises déclaration et et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à	3. Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m². 4. Pour les occupations et activités liées aux commerces, artisanat, industrie et exploitation agricole ou forestière , sont interdits les constructions nouvelles et aménagements, extensions et agrandissements sauf celles autorisées à l'article suivant pour le secteur UXb2. **UX 2 ----- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Dans le secteur UXb2 (PAPAG) : 6. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ; 7. Seuls sont autorisés les extensions et/ou agrandissements des constructions et aménagements pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles soit : • rendus indispensables par la sécurité ; • liés à la mise en place de fournitures d'énergie plus économe et moins polluante ; • liés à l'amélioration de l'environnement et la réduction des nuisances et/ou pollutions. 8. Les installations classées soumises déclaration et et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat; 9. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UX1.

	l'habitat;	
Isolation thermique par l'extérieur		
Tome 1, p.16	**Article 15. Adaptations mineures** Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul. Dans ce cas, il sera accepté que ces règles puissent être minorées au maximum de 0,20 mètres (vingt centimètres). Cette dérogation à la règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement sur une voie qu'elle soit publique ou privée ou en limite séparative. L'alignement et les limites séparatives doivent être impérativement respectés.	**Article 15. Adaptations mineures** Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul, sous réserve de respecter la règlementation issue du Code de la voirie.
Tome 1, p.20	**Article 17. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol autorisées dans toutes les zones sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone** 1. Lorsque les constructions et leurs usages ainsi que les aménagements y afférents sont autorisés, elles peuvent être réalisées selon les modes d'aménagement en vigueur et en respectant les obligations et procédures propres à chaque modalité : lotissement, AFU, opération groupée, ZAC… 2. Les voiries, réseaux et infrastructures nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés. 3. Nonobstant l'article R 421-19, la délivrance des permis d'aménager pour les lotissements qui prévoient ou non la création ou	**Article 17. Règles applicables aux occupations et utilisation du sol autorisées dans toutes les zones sauf indications contraires portées au règlement propre à chaque zone** 1. Lorsque les constructions et leurs usages ainsi que les aménagements y afférents sont autorisés, elles peuvent être réalisées selon les modes d'aménagement en vigueur et en respectant les obligations et procédures propres à chaque modalité : lotissement, AFU, opération groupée, ZAC… 2. Les voiries, réseaux et infrastructures nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés. 3. Nonobstant l'article R 421-19, la délivrance des permis d'aménager pour les lotissements qui prévoient ou non la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et les lotissements et autres formes juridiques d'aménagement collectif et pour une occupation conforme à la vocation de la zone ; 4. En application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration

	l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et les lotissements et autres formes juridiques d'aménagement collectif et pour une occupation conforme à la vocation de la zone ; 4. En application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. 6. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.	préalable. 5. En application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sont soumis à déclaration préalable. 6. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
Tome 1, p. 26	**Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux limites séparatives :** Les bâtiments seront implantés sauf dispositions contraires pour chaque zone et/ou secteur : - soit d'une limite séparative à l'autre ; - soit sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment aux autres limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois	**Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux limites séparatives :** Les bâtiments seront implantés sauf dispositions contraires pour chaque zone et/ou secteur : - soit d'une limite séparative à l'autre ; - soit sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment aux autres limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres) ; - soit sur aucune limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de

	mètres) ; - soit sur aucune limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres). Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul. Dans ce cas, il sera accepté que ces règles puissent être minorées au maximum de 0,20 mètres (vingt centimètres). Cette dérogation à la règle ne s'appliquera en cas d'alignement sur voie qu'elle soit publique ou privée ou en limite séparative. L'alignement et les limites séparatives doivent être impérativement respectés.	3 mètres (trois mètres). Pour les bâtiments existants, la mise en place d'une isolation par l'extérieure peut venir réduire les règles et marges de recul. Dans ce cas, il sera accepté que ces règles puissent être minorées au maximum de 0,20 mètres (vingt centimètres). Cette dérogation à la règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement sur voie qu'elle soit publique ou privée ou en limite séparative. L'alignement et les limites séparatives doivent être impérativement respectés.
Sous-sols et habitations légères en zone 1AUc		
Tome 2, p.74	**1AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites : 1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ; 2. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ; 3. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles ou d'entrepôts ; 4. Les installations classées IPCE).	**1AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites : 1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ; 2. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ; 3. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles ou d'entrepôts ; 4. Les installations classées IPCE) ; 5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.

	1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 1. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat. Les garages enterrés ou semi enterrés sont seulement autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements à condition qu'ils soient pour partie au moins intégrés à l'habitat 2. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'hébergement hôtelier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat et à des fins sanitaires ou sociales (personnes en soins, personnes handicapées, personnes âgées). 3. Les occupations et utilisations du sol à des fins de bureaux, de commerces ou d'artisanat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat à condition qu'ils ne génèrent ni pollutions ni nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants riverains. 4. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'exploitation agricole uniquement spécialisées dans le maraîchage, l'horticulture ou les pépinières ou de jardins dit familiaux ou partagés.	**1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** 1. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat. Les garages enterrés ou semi enterrés sont seulement autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements à condition qu'ils soient pour partie au moins intégrés à l'habitat 2. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'hébergement hôtelier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat et à des fins sanitaires ou sociales (personnes en soins, personnes handicapées, personnes âgées). 3. Les occupations et utilisations du sol à des fins de bureaux, de commerces ou d'artisanat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat à condition qu'ils ne génèrent ni pollutions ni nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants riverains. 4. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'exploitation agricole uniquement spécialisées dans le maraîchage, l'horticulture ou les pépinières ou de jardins dit familiaux ou partagés. 5. Les caves et sous-sols à condition d'intégrer des dispositions techniques adaptées au regard du caractère éventuellement inondable du terrain.

	Recours à l'architecte	
Tome 1, p.40	**Article 35. Recours à l'architecte** ***Attention : ces règles de recours à l'architecte sont ici données à titre indicatif. Elles peuvent être susceptibles d'évolution. La législation et la règlementation applicables seront celles en vigueur au moment de la construction.*** L'article L 431-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture) prévoit une règle générale : le recours obligatoire à un architecte ou un agréé en architecture inscrits au tableau régional de l'ordre des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Il existe néanmoins des exceptions. Le décret du 7 mai 2012 précise que le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés. Les constructions à usage agricole et les serres sont soumises à un régime particulier.	**Article 35. Recours à l'architecte** ***Attention : ces règles de recours à l'architecte sont ici données à titre indicatif. Elles peuvent être susceptibles d'évolution. La législation et la règlementation applicables seront celles en vigueur au moment de la construction.*** L'article L 431-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture) prévoit une règle générale : le recours obligatoire à un architecte ou un agréé en architecture inscrits au tableau régional de l'ordre des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Il existe néanmoins des exceptions prévues à l'article L.431-3, rédigé comme suit : *« Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.* *Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.* *Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise. »* Les constructions à usage agricole et les serres sont soumises à un régime particulier.

Résumé des modifications non substantielles apportées au dossier après enquête publique

A l'issue de la phase d'enquête publique, plusieurs remarques sur le dossier ont été émises par les services de la Direction Départementale des Territoires de la Marne.
Dans la mesure où la correction des points visés ne remet pas en cause le contenu et les objectifs de la procédure tel qu'ils ont été présentés dans le cadre de l'enquête publique, ont été réalisées les modifications du dossier suivantes :

Conformément à l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Marne :

- Suppression du PAPAG inscrit au règlement graphique sous la dénomination d'« emplacement réservé ». Il fait désormais l'objet d'une symbologie propre ;
- Mise en cohérence des articles 1 et 2 de la zone UX ;
- Ajout dans l'additif au rapport de présentation de la mention relative à la suppression de l'interdiction des clôtures en béton moulé en zone 1AUb et 1AUc ;
- Ajout dans l'additif au rapport de présentation de la mention à la zone 1AUc quant aux justifications de l'uniformisation des limites de hauteurs des clôtures ;
- Mise en cohérence quant à la hauteur des clôtures entre le tome 1 et le tome 2 du règlement écrit ;
- Mise en cohérence de la numérotation dans le règlement écrit.