Commune de Bétheny
(Marne)

Plan local d'urbanisme

Règlement

Tome 1

Règlement général

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

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

P.L.U. Bétheny
Révision n° 2
2015

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

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

Avertissement

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

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

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

Sommaire

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

1 - Règlement général

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

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

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

2 - Dispositions particulières à chaque zone

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

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

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

- **Le tome 1 est le règlement général du présent PLU et applicable, sauf dispositions contraires ou particulières, à toutes les zones.**

- **Le tome 2 est le recueil des dispositions particulières à chaque zone et/ou secteur du présent PLU.**

Plan

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

Dispositions générales p. 7

Champ d'application

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

Règles générales et portée juridique

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

Incidence fiscale

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

Zonage

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

Article 14. Dérogation p. 16
Article 15. Adaptations mineures p. 16

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

Règles générales de construction

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

Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions P. 26
Article 21. Emprise des constructions p. 27
Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisées p. 27

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

Liste indicative des emplacements réservés p. 43

Règlement général du présent PLU

Champ d'application

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

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

Il comprend deux parties :

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

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

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a - Occupations du sol interdites :

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

b - Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

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

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

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

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

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

Règles générales et portée juridique

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

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

Article 4. Servitudes d'utilité publique

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

Article 5. Autres contraintes règlementaires

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

Article 6. Sursis à statuer

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

Article 7. Conditions d'autorisation et de refus

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

Article R 111-2 du code de l'urbanisme
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111- 4 du code de l'urbanisme
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 du code de l'urbanisme
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 du code de l'urbanisme
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Incidence fiscale

Article 8. Taxe de sous-densité

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

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

Article 9. Fiscalité de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Zonage

Article 11. Articles du règlement de zone

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

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

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

Article 12. Nature des zones

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

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

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

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 13. Divisions du territoire en zones

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

■Les zones urbaines

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

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

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

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

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UXa	UXa	Activités économiques	*Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois* Hauteur : 15 m au faîtage /12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXb1	UXb pour partie	Activités économiques horticoles, artisanales, industrielles et commerciales	*Zone d'activités mixtes de la Potière destinée à être pérennisée* Hauteur : 15 m au faîtage /12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXb2	UXb pour partie	Activités économiques destinées à être relocalisées à moyen et long termes	*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
UXf	UXf	Emprises ferroviaires	*Zone destinée uniquement aux activités ferroviaires* Hauteur : 15 m au faîtage /12 m à l'acrotère pour les toitures terrasse Emprise : néant
UXd	1AUXd pour partie	Activités économiques	*Zone d'activités économiques de la Husselle* Hauteur : 12 m en façade / 15 m au faîtage Emprise : 60 % **Orientations d'aménagement**
UXg	1AUXc	Activités économiques	*Zone d'activités économiques des Naux* Hauteur : 15 m au faîtage Emprise : 60 %
UXg-a	Aa	Activités économiques	*Zone d'activités économiques des Naux étendue* Hauteur : 15 m au point le plus haut de la construction Emprise : 60%
UXh	1AUXd	Activités économiques	*Zone d'activités économiques de la Husselle* Hauteur : 12 m en façade / 15 m au faîtage Emprise : 60 % **Orientations d'aménagement**

■ **Les zones à urbaniser**

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

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

Le chiffre qui précède le sigle indique l'horizon de l'ouverture à l'urbanisation :
1 – court terme ;
2 – court et moyen termes
; 3 – moyen et long
termes.

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

Les zones AU (habitat et mixte)

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

Les zones AUX

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

■ **Les zones agricoles et naturelles**

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

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

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

Article 14. Dérogation

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

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

Article 15. Adaptations mineures

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

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

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

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

Règlement général à toutes les zones et secteurs du présent PLU

Règles générales par rapport aux articles du règlement de zone

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

Règles générales de construction

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

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

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

matière de stationnement.

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

Interdiction des ICPE

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

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

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

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

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

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

Article R 421-19 du code de l'urbanisme
Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

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

a) Les lotissements :
- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Lorsque les constructions et leurs usages ainsi que les aménagements y afférents sont autorisés, elles peuvent être réalisées selon les modes d'aménagement en vigueur et en respectant les obligations et procédures propres à chaque modalité : lotissement, AFU, opération groupée, ZAC…

2. Les voiries, réseaux et infrastructures nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés.

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

Voies bruyantes

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

Entrées de ville

10. Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. …/…
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Les voies concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont :
- la R.D. 966,
- le Boulevard des Tondeurs
- et la RN 51 qui est elle hors territoire communal.

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

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

Reconstruction en cas de sinistre

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

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

Article 18. Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Accessibilité aux transports en commun
Dans le cadre d'une opération d'ensemble, lorsque la ou les constructions seront à moins de 300 mètres d'une

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

7. Accessibilité des personnes handicapées et PMR

La loi du 11 février 2005 a créé une dynamique nouvelle en faveur de l'accessibilité de "tous à tout". Deux aspects ont particulièrement été mis en avant lors de la rédaction de cette loi :
- l'accessibilité "de tous" en prenant en compte tous les types de handicap,
- l'accessibilité "à tout" en développant le thème de la continuité du déplacement depuis la voirie jusqu'au cadre bâti en passant par les transports.

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

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

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

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

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

Article 19. Desserte par les réseaux

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

1. Utilisation des ressources privées en eau potable

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

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

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

Puits et forage

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

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

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

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

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

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

2. Traitement des eaux usées

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

3. Traitement des eaux pluviales

1. Les eaux pluviales seront :

- infiltrées sur la parcelle quand la règlementation de zone l'y autorise et sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines ;

- en cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est soumis à l'avis préalable de Reims Métropole.

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

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

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

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

4 – Collecte et tri des déchets

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

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

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

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

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

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

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

Article 20. Caractéristiques des terrains et implantation des constructions

Accès en cas de division de terrain :

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

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

Implantation par rapport aux emprises publiques :

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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les bâtiments seront implantés sauf dispositions contraires pour chaque zone et/ou secteur :
- soit d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment aux autres limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres) ;
- soit sur aucune limite séparative. Dans ce cas, la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (trois mètres).

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

Implantation des constructions sur une même propriété

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

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

Article 21. Emprise des constructions

Pour l'habitat individuel ou plurifamilial

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

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

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

Surface de la parcelle	Emprise maximale autorisée
0 – 200 m2	105 m2
201 – 400 m2	150 m2
401 – 600 m2	200 m2
601 m2 et plus	250 m2

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

Article 22. Emprise des surfaces non imperméabilisées

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

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

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

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

Article 23. Aspect extérieur

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

2. Les abris de jardins et bâtiments annexes seront :
- soit en matériaux bois lasuré ou verni mat,
- soit dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 24. Stationnement

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

A - Stationnement des véhicules automobiles :

1 - Pour tous les stationnements :

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

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

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

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

Stationnement des véhicules de livraison et de service :
Le stationnement des véhicules de livraisons, des véhicules de services, … sera pris en compte en dehors de la voie publique ou privée en nombre de places suffisant

2 - Nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles :
Il est imposé et sauf disposition contraire ou complémentaire selon les zones :

Habitat et hébergement :

- **La place ou les places doivent être obligatoirement non closes et se situer sur le domaine privatif.** Elles peuvent être regroupées à la condition qu'elles soient pour la plus éloignée à moins de 60 m de l'entrée du logement. Les stationnements sous auvent sont considérés comme non clos s'ils sont directement accessibles à partir l'accès viaire et sans fermeture d'aucune sorte. Une dérogation à cette règle est admise pour les logements créés dans des immeubles de plus de 10 logements lorsque les places sont réalisées :
  - dans des espaces de stationnement souterrains
  - dans des garages prévus à cet effet

- Pour tout **logement**, hors hébergement et hors logements sociaux fiancés avec un prêt aide par l'Etat, au moins une place privative hors des emprises publiques.
  Soit une place pour tout logement inférieur à 50 m2 de surface de plancher ;
  Soit deux places pour tout logement égal ou inférieur à 110 m2 de surface de plancher ;
  Soit trois places pour tout logement supérieur à 110 m2 de plancher dont une couverte ;
  Soit quatre places pour tout logement supérieur à 150 m2 dont deux couvertes.

- Dans le cas **d'extension, agrandissement ou surélévation d'une surface de plancher supérieure à 25 m² et portant la surface de plancher totale de l'habitation:**
  - à 110 m2 : il est exigé deux places de stationnement en prenant en compte les stationnements existants conformes 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 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.
- **Pour les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :**
  Il est demandé l'application de la législation en vigueur soit 1 (une) place minimum par logement à l'approbation du présent PLU.

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

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

  Pour ces établissements, le stationnement sera réalisé hors des voies et espaces publics, autant que de besoin avec les **minimums suivants** :
  - **pour les résidents :**
    - hébergement en logements (TI bis, TII et TIII) : une place pour trois logements
    - hébergement en chambre ou studio hors établissement sanitaire ou hospitalier : une place pour trois lits ;
    - pour les établissements sanitaires ou hospitaliers : une place pour cinq lits
  - **pour le personnel et les visiteurs :**
    - une place pour quatre logements ou quatre lits accessible en permanence.

- Pour les **hébergements hôteliers, hébergements marchands ou similaires** : une place par chambre en sus des besoins spécifiques pour le personnel et les visiteurs.

- Pour les **hébergements provisoires ou mobiles** : selon les besoins.

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

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

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

- Pour **les activités artisanales** : autant que de besoin avec un minimum d'une place pour 60 m2 (hors entrepôts).

- Pour les **constructions à usage industriel** : une place pour 100 m2 de surface de plancher hors stockage et entrepôts.

- Pour **les serres et activités agricoles, horticoles, maraichères et similaires** : autant que de besoin.

- **Pour les équipements publics :** en fonction des besoins. Les places pourront être réalisées dans un rayon de deux cent mètres et mutualisées à raison d'une pour deux au regard des besoins.

- **Pour les activités sportives ou de loisirs :** en fonction des besoins. Les places pourront être réalisées dans un rayon de deux cents mètres et mutualisées à raison d'une pour deux au regard des besoins.

- **Pour les activités liées à l'automobile : vente, location, réparation, … :** Le stationnement sera obligatoirement réalisé sur l'espace privatif et en quantité suffisante au regard de ladite activité.

B - Stationnement pour les deux roues motorisées ou non :

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation (JORF n°0046 du 23 février 2012), le stationnement pour les deux roues motorisés ou non doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

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

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

- pour les **commerces et services** dans le cadre de construction neuve :
    - une place pour 20 m2 de surface de plancher avec un maximum de dix places. Les places peuvent être regroupées pour un ensemble de commerces et services à la condition qu'elles ne soient pas à plus de 50 mètres de l'entrée publique.

- pour les **activités industrielles ou artisanales** dans le cadre de construction neuve ou d'extension :
    - une place pour 50 m2 avec un maximum de dix places. Ne sont pas pris en compte pur le calcul de la surface, les entrepôts et stockages.

- Pour les **équipements publics sans hébergement, les équipements de plein air, de sport et de loisirs** dans le cadre de construction neuve ou d'extension :

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

Article 25. Dimensions et normes des places de stationnement

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

1 - Pour les voitures particulières :

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

2 - Pour les voitures de personnes handicapées autorisées :

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

3 - Pré-équipement électrique

L'article L111-5-2du code de la construction et de l'habitation prévoit que :
1 — Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

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

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

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

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

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

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

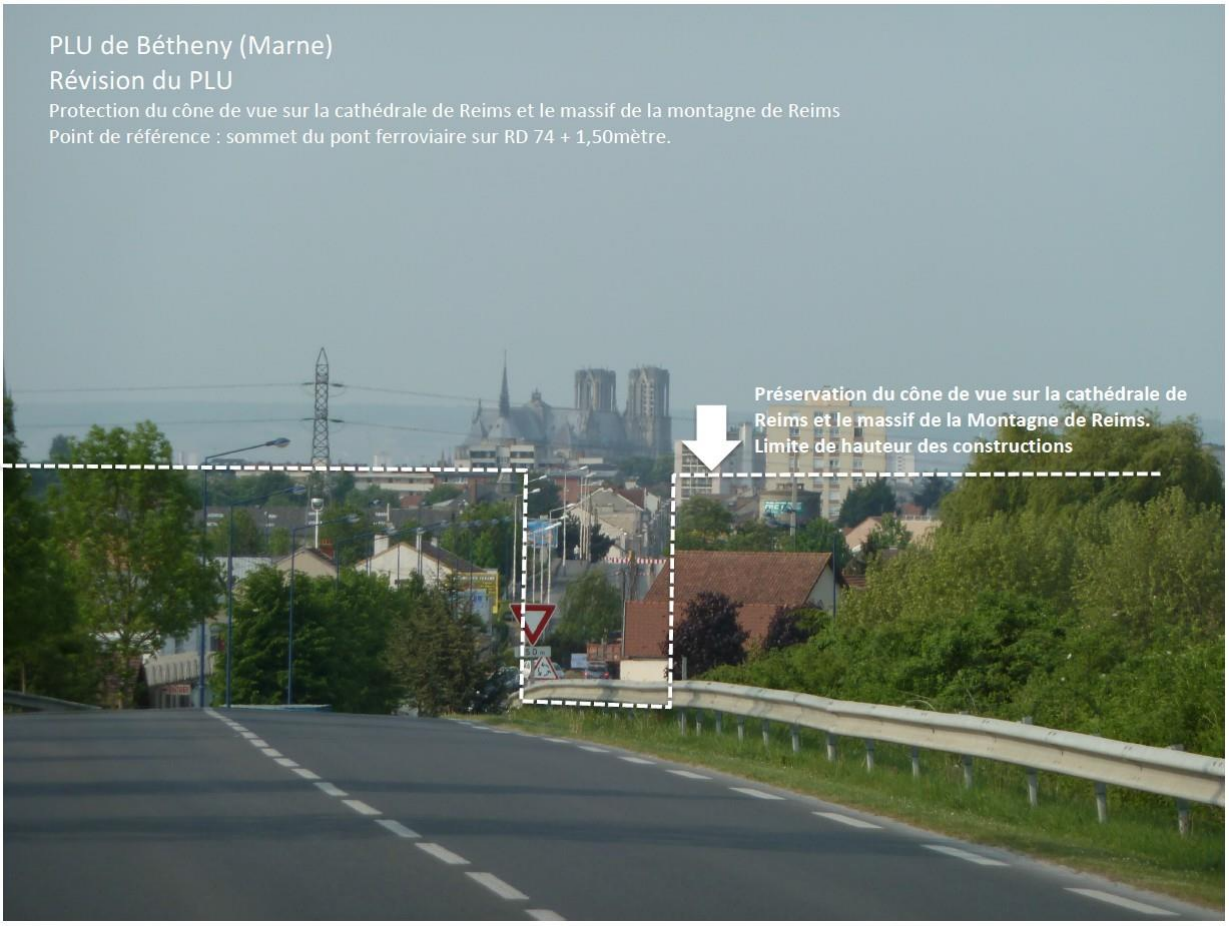
7 - Pour les vélos :
Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation - JORF n°0046 du 23 février 2012 :
« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
— pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
— pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. »

Article 26. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

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

Article 27. Cône de vue sur la cathédrale de Reims

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



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

Performances environnementales :

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

Entrées de ville

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

Les voies concernées sur la commune de Bétheny sont :

- RD 966 ;
- Boulevard des Tondeurs.

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

Intégration des prescriptions environnementales

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

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

Ces mesures portent principalement :

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

Pollution des sols

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

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

Bruits, nuisances et émissions sonores

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

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

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

Emissions particulières

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

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

Qualité de l'air

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

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

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

Biodiversité et corridors

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

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

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

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

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

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

Les périmètres d'isolement correspondant à la possibilité de risques technologiques. Conformément aux dispositions de la Directive du Conseil de la Communauté Européenne du 24 juin 1982 concernant les risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles, à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile et à la protection des risques majeurs.
Il est institué un périmètre de protection autour d'une activité présentant des risques, reportés sur le plan des zones du P.L.U :

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

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

2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières :
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées exclusivement au gardiennage des activités à risque,
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.

b) le périmètre concernant le dépôt de munitions de la Base Aérienne 112 institué par décret en date du 1er Mars 1994 ayant perdu son fondement du fait de la désaffectation de l'emprise militaire comme l'a indiqué M. le Préfet de la Marne dans son courrier du18 août 2011, n'est plus applicable.

Patrimoine archéologique

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

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

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

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

Performances énergétiques :

Energies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energie renouvelable

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

Performance énergétique

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

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

Elle a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne, tout en suscitant. Cette norme est applicable à tous les bâtiments neufs à partir du 1er janvier 2012 :
- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

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

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

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

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

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

Desserte informatique

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

Définitions

Article 30. Extension

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

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

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

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

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

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

Article 31. Bâtiment annexe ou accessoire

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

Article 32. Surface de plancher

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

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

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

Article R 112-2 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

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

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

Article 33. Emprise au sol

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

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

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

Article 34. Hauteur des constructions

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

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

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

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

En cas de déclivité du terrain, la hauteur sera celle calculée au point médian par rapport à la façade considérée.
En cas de toiture ou de terrasse avec plusieurs pans ou niveaux, sera pris en compte le point le plus haut.

Article 35. Recours à l'architecte

Attention : ces règles de recours à l'architecte sont ici données à titre indicatif. Elles peuvent être susceptibles d'évolution. La législation et la 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.

Articles 36. Installations classées

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

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

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

Il est prévu deux régimes :

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

Article 37. Permis d'aménager

Article R 421-19 du code de l'urbanisme

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

a) Les lotissements :
- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

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

Article R 421-20 du code de l'urbanisme

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

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

Article R 421-21 du code de l'urbanisme

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

*
* *

Liste indicative des emplacements réservés

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

Liste des emplacements réservés

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

*

* *

URBAN & Sens
Siège social : 25 rue des Gouronnières
49100 – Angers (France)
Tél. : 06 83 38 37 10 / Fax : 02 41 43 31 52
Courriel : urbanetsens@yahoo.fr
S.A.S. / SIRET : 528 973 019 00011