Commune de Bétheny
(Marne)

Plan local d'urbanisme

Règlement

Tome 2

Dispositions particulières applicables aux zones et secteurs

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

Règlement spécifique à chaque zone du présent PLU

Avertissement

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

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

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

Sommaire

1. **Dispositions applicables aux zones urbaines** **p. 5**

Habitat

- **Zone UB** **p. 7**
- **Zone UC** **p. 12**
- **Zone UD** **p. 16**
- **Zone UE** **p. 21**
- **Zone UF** **p. 24**
- **Zone UG** **p. 28**
- **Zone UH** **p. 32**
- **Zone UI** **p. 36**
- **Zone Umv** **p. 39**

Activités

- **Zones UXa, UXb et UXf** **p. 43**
- **Zone UXd** **p. 48**
- **Zones UXg, UXg-a** **p. 53**
- **Zone UXh** **p. 58**

2. **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** **p. 62**

Habitat

- **Zone 1AUa** **p. 64**
- **Zone 1AUb** **p. 68**
- **Zone 1AUc** **p. 72**

Activités

- **Zone 1AUXa** **p. 79**
- **Zone 1AUXb** **p. 83**
- **Zone 1AUXf** **p. 87**
- **Zone 1AUXg (Sous les Vignes)** **p. 91**
- **Zone 1AUXh/1AUXh1 (La Husselle)** **p. 95**
- **Zone 1AUXi (Le linguet)** **p. 99**

3. **Dispositions applicables aux zones agricoles**

- **Zone A** **p. 104**

4. **Dispositions applicables aux zones naturelles**

- **Zone N** **p. 109**

*
* *

1
Dispositions applicables aux zones urbaines

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

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

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

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

Les zones destinées à recevoir des activités économiques

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
UXa	UXa	Activités économiques	*Activités économiques avec préservation de l'architecture industrielle des Docks Rémois* *Le secteur est concerné par des restrictions en matière d'implantation des antennes et pylônes.*
UXb1	UXb pour partie	Activités économiques horticoles, artisanales, industrielles et commerciales	*Zone d'activités mixtes de la Potière destinée à être pérennisée*
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* *Le secteur est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)*
UXf	UXf	Emprises ferroviaires	*Zone destinée uniquement aux activités ferroviaires*
UXd	1AUXd pour partie	Activités économiques	*Zone d'activités économiques de la Husselle* **Orientations d'aménagement**
UXg	1AUXc	Activités économiques	*Zone d'activités économiques des Naux*
UXg-a	Aa	Activités économiques	*Zone d'activités économiques des Naux étendue*
UXh	1AUXd	Activités économiques	*Zone d'activités économiques de la Husselle*

Zone urbaine continue
Zone UB

Caractère de la zone :

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

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

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

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

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

Il s'agit d'une zone pouvant accueillir dans un souci de mixité de l'habitat et de l'emploi et de mixité sociale :
- *de l'habitat y compris des résidences pour étudiants, jeunes, personnes âgées, handicapés…*
- *des commerces et des activités économiques de proximité. Ces dernières devront être compatibles avec l'habitat environnant, ne pas générer de nuisances et de pollutions,*
- *des bureaux et des services,*
- *et des équipements publics ou privés y compris des établissements hospitaliers et/ou de santé, de sports, de remise en forme…*

Cette zone comprend trois secteurs :

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

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

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

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

Rappels :

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

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

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

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

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

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

1. Dans le secteur UBa sont interdite :

1. Les constructions et aménagements destinés à :

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

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

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

3. Dans le secteur UBc sont interdits :

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

Secteur UBc :

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

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

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :

-------- soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées,

-------- soit de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes à la condition que cela ne supprime pas des places de stationnement existantes sur la parcelle privative. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, l'implantation d'une construction en limites séparatives est autorisée à l'une des conditions suivantes:

-------- dans une bande de 20 (vingt) mètres de profondeur à compter de l'alignement ;

-------- au---------delà de cette bande de 20 (vingt) mètres, pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 (quatre) mètres au point le plus haut et d'une superficie de moins de 25 (vingt cinq) m2.

3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
4. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

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

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

Dans les secteurs UBa et UBc:

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

Dans le secteur UBb :

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

UB 9 – EMPRISE AU SOL

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

UB 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UBa :

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

Dans le secteur UBb :

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

Dans le secteur UBc :

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

UB 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

Conforme au règlement général du présent PLU.

UB 12 – STATIONNEMENT

Conforme règlement général du présent PLU.

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

Conforme au règlement général du présent PLU.

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

Zone urbaine continue de centre bourg
Zone UC

Caractère de la zone :

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

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

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

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

Rappels :

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

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

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

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

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

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

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

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

UC 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

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

UC 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

UC 9 – EMPRISE AU SOL

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

UC 10 ---------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

UC 11 ---------- ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les formes urbaines

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

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

Les constructions réalisées dans el cadre de la Reconstruction

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

UC 12 – STATIONNEMENT

Conforme au règlement général du présent PLU.

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

En sus du règlement général du présent PLU :

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine pavillonnaire
Zone UD

Caractère de la zone :

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

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

Il y a dans un tel environnement pavillonnaire de facto une véritable biodiversité que n'apporte pas le milieu naturel riverain et aussi une continuité qui constitue des corridors qu'il convient de conserver. Par ailleurs, des jardins en proximité immédiate des habitations a favorisé une sensibilité particulière à la préservation des espaces
« naturels ». Les lotissements de jardins familiaux viennent aussi conforter cette sensibilité. Le paysage des lotissements offre après plusieurs décennies une réelle qualité et richesse qui contrastent avec le milieu urbain du Petit Bétheny par exemple.

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

Cette zone comprend 4 secteurs :
--------- le secteur UDa correspond aux premières opérations de développement de Bétheny,
--------- le secteur UDb correspond aux opérations d'ensembles ultérieures,
--------- le secteur UDc, correspond à un secteur constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'habitation et/ou d'activités,
--------- le secteur UDd correspond à un secteur constructible mixte dans le cadre d'une densification des cœurs de ville souhaitée par le Grenelle de l'Environnement (Ilot Farman).

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

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

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

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

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

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

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

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

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

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

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

UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

UD 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Règlement général du présent PLU :

UD 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans tous les secteurs :

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

Dans les secteurs UDa et UDb :

3. Les constructions devront être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Le recul de 5 (cinq) mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.

4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante sauf le long des voies, sentes ou allées piétonnes et des espaces verts publics où elles pourront être implantées en limites. Ces extensions ne pouvant avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement privatives existantes.

Dans le secteur UDc :

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

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

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

UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

UD 9 – EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur UDa :
3. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDb :
4. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDc :
5. L''emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDd :
6. Pas de prescription particulière sauf pour les abris de jardin et locaux communs.

UD 10 ------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :
1. La hauteur des abris de jardins, garages et locaux communs ne devra pas excéder 3 (trois) mètres au faîtage.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: en sus des dispositions générales du présent PLU, tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.
3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

Dans les secteurs UDa et UDb :

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

Dans le secteur UDc :

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

Dans le secteur UDd :

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

UD 11 -------ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UDc :

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

UD 12 -------STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

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

Caractère de la zone :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UE 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles générales du présent PLU.

UE 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UE 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

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

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

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

Pas de prescription particulière.

UE 9 -------- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UE 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

UE 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

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

UE 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme da règlement général du présent PLU.

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

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone urbaine mixte
Zone UF

Caractère de la zone :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UF 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

UF 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Règlement général du présent PLU :

UF 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

2. Equipements publics : Pas de prescription particulière.

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

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

UF 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement, unifamilial ou plurifamilial, sera conforme aux normes précisées dans le présent règlement général du PLU ;
2. Pour les constructions d'habitat ou d'hébergement collectif, la surface non---------imperméabilisée sera celle précisée dans le présent règlement général du PLU.
3. Pour les autres constructions : L'emprise au sol ne devra pas excéder en cumulé 65% de la surface de la parcelle.
4. Les abris de jardin ne devront pas excéder 10 (dix) m2.
5. Les locaux communs (local vélos, stockage des poubelles et containers…) ne devront pas excéder 10 (dix) m2.
6. Pas de prescription pour les équipements publics.

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

UF 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

UF 11 --------ASPECT EXTÉRIEUR

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

UF 12--------STATIONNEMENT

Conforme au règlement général du présent PLU.

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

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

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'extension urbaine récente
Zone UG La Couturelle

Caractère de la zone :

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

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

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

Rappel :

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

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

Section 1 – Occupations et utilisations

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

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

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

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

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

UG 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles générales du présent PLU.

UG 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

1. Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 (quinze) mètres à partir de l'alignement. Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m.
2. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Ce recul de 5 mètres doit permettre, entre autre, le stationnement des véhicules automobiles sur le domaine privatif et en fonction des normes en vigueur.

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

UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

UG 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

UG 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

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

UG 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :
1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111---------21).
2. Sont interdits les façades en bardage métallique ;
3. Les abris de jardin seront obligatoirement en bois lasuré ou peint de couleur claire ou dans le même matériau que le bâtiment principal ;
4. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de toiture
5. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
- soit par des haies vives doublée ou non d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté ou non d'un dispositif de claire voie, le tout ne pouvant excéder 1.80 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

6. Les plaques de soubassement sont autorisées.
7. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

UG 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

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

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UG 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*

* *

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

Caractère de la zone :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section 1 -------Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol UH 1 -------OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UHa :

- Sont autorisées les constructions et utilisations des sols relevant des régimes de déclaration et d'enregistrement au titre des ICPE, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores ou olfactives pour les habitants des zones riveraines
- Sont autorisés les commerces à condition d'être destinés à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier
- Sont autorisés les habitations à conditions qu'elles soient à usage de gardiennage, qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles n'excèdent pas 10% de la surface de plancher totale construite, sans dépasser 100 m^2
- Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureau, de commerce à condition d'être liées à des activités audiovisuelles et cinématographiques
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sont autorisées les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances
- Sont autorisées les travaux et aménagements des bâtiments existants pour un usage autorisé dans la présente zone ou pour la conservation des constructions existantes

Pour le secteur UHb :

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

Pour le secteur UHc :

- Sont autorisées les constructions et utilisations des sols relevant des régimes de déclaration et d'enregistrement au titre des ICPE, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores ou olfactives pour les habitants des zones riveraines
- Sont autorisés les commerces à condition d'être destinés à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier
- Sont autorisés les habitations à conditions qu'elles soient à usage de gardiennage, qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles n'excèdent pas 10% de la surface de plancher totale construite, sans dépasser 100 m^2
- Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureau, de commerce à condition d'être liées à des activités audiovisuelles et cinématographiques
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Sont autorisées les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec leur environnement immédiat et ne pas générer de nuisances
- Sont autorisées les travaux, aménagements et extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions pour un usage autorisé dans la présente zone ou pour la conservation des constructions existantes

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

UH 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

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

Accès :

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

Voirie :

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

UH 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

UH 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

· soit à l'alignement ;
· soit avec un recul de 5 (cinq) mètres.

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

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UHc :

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

UH 9 -------- EMPRISE AU SOL

Selon les prescriptions du règlement général.

UH 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans les secteurs UHa et UHc :

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

En secteur UHc seulement :

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

UH 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

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

UH 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

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

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Pour l'ensemble de la zone :

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

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

Zone UI

Caractère de la zone UI :

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

Rappels :

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

2. Cette zone est impactée par les règles afférentes au boulevard des Tondeurs notamment en matière de nuisances sonores.

3. Cette zone est impactée aussi par l'éventuelle création d'un site propre pour la desserte en transport en commun sur un itinéraire qui reste à déterminer et qui induira une révision du présent PLU.

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

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

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

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

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

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

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

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

UI 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

Application des règles generals du present PLU.

UI 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des règles générales du présent PLU.

UI 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

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

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

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

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

UI 9 -------- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UI 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

UI 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Les clôtures, dans le cas où elles existent, seront réalisées :

-------- soit par des haies vives (à l'exception des conifères) doublées ou non d'un grillage.

-------- soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 maximum surmonté d'une grille ou grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximum de 1.80 mètre.

2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 mètre.
3. Les plaques de soubassement sont autorisées.
4. Isolation phonique : Les bâtiments d'habitation ou à usage de bureaux ou d'activités permanentes réalisés à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'axe central du boulevard des Tondeurs (voie de types I) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

UI 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.
Le stationnement pour les cars et bus sera réalisé en fonction des besoins et hors des voies publiques.

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

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UI 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

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

Caractère de la zone :

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

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

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umv 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

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

Umv 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

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

Eau potable :

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

Umv 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

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

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

Umv 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

Umv 10 --------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Lotissements jardins

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

Umv 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

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

Umv 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

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

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

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

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

Umv 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zones d'activités
Zones UXa, UXb et UXf

Caractère de la zone :

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

Elle comprend trois secteurs :

- *UXa : secteur d'activités dit « les Docks Rémois» correspondant à la définition proprement dite de la zone ainsi que les activités liées à l'enseignement, à la formation, au culturel et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics communaux. La conversation et la mise en valeur des anciens bâtiments des Docks Rémois sont un enjeu patrimonial. Les installations classées y sont interdites et l'implantation d'antennes et pylônes y est encadrée.*

- *UXb : Ce secteur de la Potière comprend désormais deux sous-zones :*
  - *une zone de développement consacrée aux activités artisanales, de production florale et arbustive, commerces et services : secteur **UXb1** : secteur d'activités dit « la Potière ».*
  - *le secteur **UXb2**, secteur d'activités dit « la Potière », est une zone de reconquête urbaine appelée renforcer l'articulation urbaine entre le Petit et le Grand Bétheny.*

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

Le secteur de la Potière est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Bétheny, soit jusqu'au 18/12/2029. Au sein de ce périmètre :
• Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m² sont interdites ;
• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP

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

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

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

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

Rappels :

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

2. Cette zone est partiellement concernée (secteur du Petit Bétheny) par le périmètre de risques d'effondrement de cavités souterraines fixé par arrêté préfectoral. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs devront respecter les normes d'isolation acoustique.

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

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

1. En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU sont interdits dans l'ensemble de la zone :
   - les habitations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant ;
   - l'hébergement hôtelier ;
   - les exploitations agricoles ou forestières sauf celles autorisées à l'article 2 suivant ;
   - les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
   - les IPCE sauf ceux autorisés à l'article 2 ;

Dans le secteur UXa et UXb2 :
2. Les installations classes (ICPE).

Dans le secteur UXb2 :
3. Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m².
4. Pour les occupations et activités liées aux commerces, artisanat, industrie et exploitation agricole ou forestière , sont interdits les constructions nouvelles et aménagements, extensions et agrandissements sauf celles autorisées à l'article suivant pour le secteur UXb2.

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

Dans l'ensemble de la zone :
1. Pour les entrepôts à la condition qu'ils soient existants avant l'approbation de la révision du présent PLU, sont autorisés leur maintien, leur extension éventuelle voire leur reconstruction en cas de sinistre.
2. Les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction, la surveillance ou la gestion des établissements ou des services généraux à la condition qu'elle ne dépasse pas 100 m2 de surface de plancher à l'exception des secteurs UXb1 et UXb2;

Dans le secteur UXb1 :
3. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ;
4. Les exploitations agricoles à la condition qu'elles soient uniquement consacrées au maraîchage, à l'horticulture ou l'activité de pépinières.
5. Les entrepôts exclusivement liés à l'activité commerciale, artisanale ou industrielle établie la zone;
5. Les installations classées soumises déclaration et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat;

Dans le secteur UXb2 (PAPAG) :
6. L'habitat au lieu et place d'activités et dans la perspective du renouvellement urbain progressif du quartier ;
7. Seuls sont autorisés les extensions et/ou agrandissements des constructions et aménagements pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles soit :
- rendus indispensables par la sécurité ;
- liés à la mise en place de fournitures d'énergie plus économe et moins polluante ;
- liés à l'amélioration de l'environnement et la réduction des nuisances et/ou pollutions.

8. Les installations classées soumises déclaration et ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat;
9. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UX1.

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

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

UX 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

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

Accès :

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

Voirie :

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

UX 4 ---- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

UX 5 ---- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

Dans le secteur UXa :

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

Dans les secteurs UXb1 et UXb2 :

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

Dans les secteurs UXf :

4. Application des règles du R.N.U.

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

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UXa :

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

Dans les secteurs UXb 1, UXb2 :

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

Dans le secteur UXf

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

UX 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

UX 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UXa :

Les antennes seront prioritairement implantées sur les bâtiments existants.

Dans le secteur UXb2 :

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

UX 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

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

2. Une harmonie entre les bâtiments sera recherchée soit par la couleur, les matériaux et/ou l'architecture autant que faire se peut et sauf contraintes techniques particulières.

3. Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au sein du périmètre « ensemble bâti protégé » :
   - Les démolitions sont interdites, sauf pour motif d'hygiène et de sécurité.
   - Tous les travaux, y compris ceux portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs, composition, ordonnancement, couleurs…).
   - Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
     - Veiller à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble des constructions.
     - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
     - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de l'ensemble.

UX 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

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

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

Pour l'ensemble de la zone :

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

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

Dans le secteur UXa :

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

Dans le secteur UXf :

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UX 16 – OBLIGATIONS EN MATI7RE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités économiques
Zone UXd La Husselle

Caractère de la zone :

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

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

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

Rappels :

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

2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.

3. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

4. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).

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

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

6. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liée à :

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

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

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

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

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

UXd 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

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

UXd 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

UXd 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

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

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

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

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

UXd 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

UXd 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 (douze) mètres en façade et 15 (quinze) mètres au faîtage, la hauteur étant mesurée au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'intégration d'équipements liés aux principes de développement durable situés sur une toiture terrasse, il est possible de créer un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépassant pas 3 (trois) mètres de haut.

2. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.

3. Les équipements techniques (climatisation, machinerie de monte---------charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs…) situés sur une toiture terrasse seront intégrés un niveau technique en retrait de 2 (deux) mètres de part et d'autre de l'emprise et ne dépasseront pas 3 (trois) mètres de haut. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.

4. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

UXd 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.

2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage. Les équipements techniques liés au confort intérieur et/ou répondant aux principes de développement durable devront, soit être intégrés dans le volume des constructions, soit faire l'objet d'une insertion paysagère et être non visibles depuis les voies publiques ou privée.

3. Matériaux et couleurs : Les matériaux apparents en façade, de bonne qualité, doivent être mis en oeuvre selon les règles de l'art afin de présenter une pérennité dans le temps et résister aux chocs et dégradations.

4. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20%.

5. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.

6. Clôtures

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

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

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

UXd 12 - STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement.

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

UXd 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes selon l'occupation du terrain en fonction des constructions et circulations.

2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalent et non allergènes.

3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20% de la superficie du terrain doit être plantés d'essence à hautes tiges et de massifs d'arbustes conformes à la charte paysagère de la commune.

4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs.

5. Les limites séparatives des propriétés pourront être végétalisées et/ou plantées sur une bande de 1,20m de large au minimum. Les espaces interstitiels devront être plantés d'arbustes et/ou d'arbres.

6. Les clôtures des limites mitoyennes des propriétés, composées par un grillage de type 3D, pourront être associées à une haie vive, d'une hauteur de 2m, composée de plantations rapprochées d'arbustes d'essences variées et locales.

7. Les clôtures donnant sur la voie publique doivent être accompagnées d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1,20m ou d'une hauteur de 2m lorsqu'elles bordent la rue Havé et le chemin rural n°16 dit vieux chemin de Reims à St Etienne.

8. Une grande bande verte continue plantée d'arbres ou d'arbustes de 5m minimum de large créera le traitement paysager le long de l'avenue du Berceau de l'Aviation et du boulevard des Tondeurs avec la plantation d'un arbre pour 60m2 d'espace vert.

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

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXd 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités
Zone UXg Secteur Jean XXIII/ Les Naux

Caractère de la zone :

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

Rappels :

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

2. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

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

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

5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

En sus des règles générales du présent règlement sont interdits :

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

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

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

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

UXg 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

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

En dehors du secteur UXg-a :
2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

Dans le secteur UXg-a :
3. Les accès sur la RD966 sont soumis à l'accord préalable du conseil départemental.

UXg 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les prescriptions générales du présent règlement.

UXg 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

En dehors du secteur UXg-a :
3. Les constructions en rive de la R.D. 966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 m de l'axe de cette voie.

Dans le secteur UXg-a :

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

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

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

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

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

UXg 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

UXg 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En sus des obligations générales du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone

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

En dehors du secteur UXg-a

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

Dans le secteur UXg-a :

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

UXg 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des obligations générales du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone

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

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

En dehors du secteur UXg-a :
5. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, et composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètre. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre. Dans ce cas la haie ne devra dépasser 1,20 mètre de hauteur.
6. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UXg-a
7. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 mètres, et composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 mètres.
8. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.

UXg 12 ------- STATIONNEMENT

En dehors du secteur UXg-a :
1. Conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

Dans le secteur UXg-a
2. Pour les activités d'entrepôt, il sera créé 1 place de stationnement pour 500 m^2 de surface de plancher.
3. Pour les autres destinations et occupations autorisées, le stationnement sera conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone
En sus des prescriptions générales du présent règlement :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations nouvelles seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour six places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
4. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.
5. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges, plantes vivaces et/ou accompagné d'arbustes.
6. Les clôtures des limites séparatives des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètres.
7. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 (six) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets.
8. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

En dehors du secteur UXg-a :
9. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintnenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Dans le secteur UXg-a :
10. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintnenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 2 mètres de hauteur.

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

UXg 14 ------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXg 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

UXg 16 – OBLIGATIONS EN MATI7RE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'activités économiques
Zone UXh La Husselle

Caractère de la zone :

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

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

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

Rappels :

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

2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.

3. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

4. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).

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

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

7. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

En sus des règles générales du présent règlement sont interdits :

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

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

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

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

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

UXh 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

Accès :

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

UXh 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

UXh 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

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

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

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

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

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

UXh 9 -------- EMPRISE AU SOL

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

UXh 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

UXh 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20%.
4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
5. Clôtures : Toutes les clôtures doivent être constituées exclusivement d'un grillage de type 3D d'une hauteur de 2 (deux) mètres. Les clôtures donnant sur les voies publiques doivent être doublées d'une haie vive composée de plantations rapprochées d'arbustes et de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conforme à la charte paysagère de la commune ou son équivalent.

La haie végétale aura :

-------- sur voie publique ou privée, une hauteur maximale de 1,20 mètres et sera ponctuée ou non par alignement d'arbres ;

-------- une hauteur de 1,20 mètre pour les autres limites parcellaires,

-------- une hauteur de 2 mètres pour les limites parcellaires donnant sur la rue Havé et le chemin rural n°16 dit vieux chemin de Reims à St Etienne.

UXh 12 -------- STATIONNEMENT

En sus de dispositions générales du présent règlement, pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.

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

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes selon l'occupation du terrain.

2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalent et non allergènes.

3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20% de la superficie du terrain doit être plantée d'essence à hautes tiges et de massifs d'arbustes.

4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs.

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

UXh 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

2
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le PLU doit notamment au travers le PADD et les orientations d'aménagement envisager de façon cohérente le développement l'urbanisation et de l'aménagement de la commune.
Le développement de la commune a été planifié dans le présent PLU, dans le cadre :

12. des documents de planification en vigueur et notamment le SCOT et le PLH (programme local de l'habitat) ;
13. des projets urbains formalisés au travers les documents Reims 2020 et Bétheny 2020 ;
14. des orientations résultant des engagements des Grenelle I et II de l'environnement traduit en textes législatifs et règlementaires ;

avec le souci :

15. d'offrir aux habitants de la commune un véritable parcours résidentiel ;
16. de mettre en œuvre une véritable mixité sociale et intergénérationnelle ;
17. de mettre à disposition des habitants des équipements de proximité qui permettent notamment de limiter les déplacements ;
18. d'équilibrer notamment en matière d'équipements commerciaux et d'équipements d'agglomération actuellement concentrés au sud-ouest – sud-ouest de Reims, Cormontreuil et Bezannes ;

et en intégrant notamment :

19. une démarche de développement durable et solidaire ;
20. une organisation urbaine favorisant les modes de déplacement doux ;
21. une urbanisation future organisée à partir des transports en commun et notamment une desserte en transport en commun en site propre allant jusqu'à l'ancienne BA 112 (extension de la ligne de tramway) ;
22. une économie de la gestion de la ressource en terrains urbanisables avec une organisation et une densité préservant au mieux les terres agricoles…

Il ressort de cette démarche menée en concertation avec les habitants et les institutions concernées, en ce qui concerne l'habitat une distinction :

23. en zone d'urbanisation immédiate (1AUa) dotée d'un règlement et d'orientations d'aménagement et donc ne nécessitant pas de révision, pour être mise en œuvre ;
24. en zone d'urbanisation immédiate (1AUb) qui a fait l'objet d'un PAE-désormais caduc;
25. en zone d'urbanisation à court et moyen terme (1AUc) dotée d'un règlement et d'orientations d'aménagement et donc ne nécessitant pas de révision, pour être mise en œuvre ;

L'urbanisation immédiate et à court et moyen terme concerne pour une large part la ZAD actuelle qui a été créée à cette fin. Pour recentrer le développement autour de pôles de quartiers en relation avec le centre bourg du Grand Bétheny, les terrains limitrophes des opérations de la Cité de l'Air et de la Couturelle ont été intégrés dans une zone agricole spécifique qui pourra sur le très long terme éventuellement être urbanisée. Pour l'instant ces terres peuvent être conservées en zone agricole et être exploitées durablement sur le période d'une génération.

Pomona – Lor

L'emprise intégrant notamment les anciens établissements Pomona et Lor au Petit Bétheny est classée en zone d'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une démarche cohérente avec l'opération dite de l'arc Nord-est sur les emprises ferroviaires. Cette opération devra s'intégrer dans une conception globale de déplacements hiérarchisés au niveau du Nord de l'agglomération rémoise.

L'opération devra aussi tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny.

La commune de Bétheny n'exclue pas à terme la réalisation d'un ensemble bâti au-dessus des voies ferrées sous forme de « pont bâti » pour améliorer la liaison entre les deux parties de la commune. Cette opération éventuelle avec son économie spécifique ne pourra se faire qu'au travers une révision du PLU et aussi une cohérence avec l'opération dite de l'arc Nord-est.

L'ancienne BA 112

L'ancienne base aérienne 112 désaffectée a été pour partie classée en zone A et en zone UH. En effet en l'absence de tout projet à ce jour précis et cohérent fédérant toutes les parties prenantes, il n'est pas possible de considérer que ces terrains qui englobent notamment les pistes d'aviation, puisse être équipés au regard d'une utilisation à ce jour inconnue. Il n'y a à ce jour aucune économie générale suffisamment précise pour justifier de l'adéquation entre le faible niveau d'équipements à ce jour et l'utilisation future.

Elle devra aussi intégrer notamment en fonction de la destination, de l'usage et des besoins du site :

- la possibilité d'une desserte par un transport en commun en site propre avec l'agglomération rémoise et les gares ferroviaires en passant par Bétheny ;
- la coupure verte incluse dans le projet urbain Bétheny 2020 et le présent PLU ;
- la « méridienne verte » autrefois incluse dans le projet urbain Reims 2020 ;
- l'élargissement du corridor biologique que constituent les emprises de ligne ferroviaire Reims-Laon…

Classement des zones :

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUa	UCc	Habitat et équipements de proximité	*Zone du Petit Bétheny est destinée à de l'habitat avec des équipements de proximité.*
1AUb	1AUb	Habitat et hébergement Equipements et services de proximité	*Zone des Ecavées ayant fait l'objet d'un PAE* **Opération d'ensemble** *Zone d'extension du centre bourg ancien* **Opérations d'aménagement d'ensemble**
1AUc	1AUd 2AUc N	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 potentielle et future en transport en commun et d'un centre de quartier à constituer et ce en fonction des besoins* **Orientations d'aménagement et operation d'aménagement d'ensemble**

*
* *

Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUa

Caractère de la zone :

Cette zone du « Petit Bétheny correspond à une friche industrielle (ex---------POMONA/LOR) destinée à la requalification urbaine permettant notamment de poursuivre une diversification de l'habitat afin de permettre un réel parcours résidentiel aux habitants de la commune.

Le Petit Bétheny constitue un quartier avec sa spécificité et ses équipements propres : mairie annexe, école, centre social, commissariat de police, commerces et services… qu'il convient de conserver et renforcer. Il est aujourd'hui impacté par la reconversion bâtiments industriels des Docks Rémois. Sa desserte en commerces et services de proximité est bien assurée notamment avec le développement autour de la superette qui inclut notamment une pharmacie, un vétérinaire, une auto-école. La commune souhaite accroître encore l'implantation de commerces de proximités et réaliser un équipement sportif de proximité.

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

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

Le secteur 1AUa qui correspond une ancienne friche industrielle et commerciale en reconversion (Pomona/Lor) est destiné à accueillir de l'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La desserte et l'équipement existants de ce secteur ne correspondent pas à la nouvelle affectation du site. Ce secteur doit donc s'intégrer dans un ensemble hiérarchisé de voies tant pour la desserte automobile et, en transports en commun qu'en voies piétonnes et cyclables. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale devront être cohérentes avec les caractéristiques actuelles du quartier. L'opération devra aussi tenir compte de la préservation du cône de vue sur la cathédrale à partir du sommet du pont dit de Bétheny. L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une approche d'ensemble élaborée avec les élus de la commune et respectant les orientations générales préalables dans le cadre d'une operation d'aménagement d'ensemble.

Rappels :

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone et en sus des prescriptions générales du présent PLU, 1 --- Sont interdites les occupations ou utilisations des sols à des fins :

--- d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;

--- d'hébergement hôtelier ;

--- de bureaux ou de commerces, d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;

--- d'activité industrielle, d'exploitation agricole ou forestières et d'entrepôts.

2. Sont interdites les installations classées (ICPE).

1AUa 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions d'habitat ne pourront être réalisées que dans le cadre d'une operation d'aménagement d'ensemble pour toute la zone et les ensembles de garages devront être liés directement aux besoins de l'habitat à réaliser sur la zone.
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat devront être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, son environnement immédiat et ne pas générer de nuisances et de pollutions.

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

1AUa 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

Conforme au règlement général du présent PLU.

En sus est exclu toute voie qui induirait d'une façon ou d'une autre un contournement des quartiers Nord----------Ouest de l'agglomération entre l'avenue Jean Jaurès sur Reims et la rue de Bétheny sur la commune de Bétheny. En effet, le débouché de cette zone au pied du pont ferroviaire ne permet pas d'absorber un trafic autre que la desserte locale. La commune refuse tout trafic de transit qui serait induit au travers la zone UBb et UBc (Eco---------quartier des Aquarelles) et 1AUa.

1AUa 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme au règlement général du présent PLU.

1AUa 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

1AUa 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :

-------- soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,

-------- soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.

2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
3. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières.

1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. L'implantation par rapport aux autres constructions est libre dans le cadre d'une conception d'ensemble et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie avec un minimum de dix mètres pour les bâtiments de logements collectifs.
2. dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupé…) : pas de norme pour l'habitat individuel ou l'habitat individuel superposé.
3. Pour de l'habitat individuel libre : 3 mètres
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: dans tous les secteurs il n'y a pas de prescription particulière.

1AUa 9 – EMPRISE AU SOL

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

1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions ne devront masquer d'aucune façon la vue sur la cathédrale de Reims à partir du sommet du pont ferroviaire. Elles devront respecter le cône de vue tel qu'il est indiqué dans le présent PLU.
2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 13 (treize) mètres à l'égout des toits pour les toitures en pente et 12 (douze) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses et dans le respect du cône de vue sur la cathédrale. Ponctuellement, cette hauteur pourra être dépassée sans aller au-delà de R + 5.
3. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel
~~3.~~4. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conforme au règlement général du présent PLU.
Les garages enterrés ou semi enterrés sont autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements.

1AUa 12 – STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conforme au règlement général du présent PLU.

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

1AUa 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUb Les Ecavés

Caractère de la zone :

Cette zone est en cours d'urbanisation.

Cette urbanisation au lieu dit « les Ecavés » ne peut être réalisée uniquement que par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat et d'hébergement médicalisé ou non ainsi qu'aux équipements, services et commerces de proximité. Dans ce secteur peuvent être aussi accueillies des activités tertiaires dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Cette zone s'inscrit dans une approche globale et qui a fait l'objet d'orientations d'aménagements pour l'ensemble du secteur d'urbanisation future situé au Nord du Grand Bétheny.

Cette zone correspond aussi à l'ancienne zone 2AUa en limite Nord-est du centre bourg au Grand Bétheny.

Rappels :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs devront respecter les normes d'isolation acoustique.

2. Le secteur 1AU est inclus dans la Zone d'Aménagement Différée dite « Nord » créée par délibération de la Communauté d'agglomération.

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

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

5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

6. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

7. Tout accès sur la RD 74, entrée comme sortie est interdit.

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

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

Dans l'ensemble de la zone et en sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites :
1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier ou de bureaux sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'activités artisanales ou industrielles ainsi que les entrepôts ;
4. Les installations classées (IPCE).

1AUb 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'un plan d'ensemble sont autorisées :
1. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat. Les garages enterrés ou semi enterrés sont seulement autorisés pour les ensembles d'habitat de plus de dix logements.
2. Les occupations et utilisations du sol à des fins d'hébergement hôtelier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat et à des fins sanitaires ou sociales (personnes en soins, personnes handicapées, personnes âgées).
3. Les occupations et utilisations du sol à des fins de bureaux dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat ou à des fins sanitaires, médicales, paramédicales ou sociales.

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

1AUb 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble et les orientations d'aménagement desservant à terme la totalité du secteur.
2. Les accès ou les sorties sur la RD 74 sont strictement interdits.

1AUb 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1AUb 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sus des dispositions générales du présent règlement :

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

3.-Les constructions devront être implantées:

- soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.

1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions d'un maximum de R + 1 + combles devront à s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de 3 (trois) mètres.
- soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.

2. Les constructions d'une hauteur supérieure à R + 1 + combles devront être implantées :
   - soit d'une limite séparative à l'autre ;
   - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres.
   - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
3. Les abris de jardins et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 10 (dix) m2 de surface au sol pourront être implantés en limite séparative pour autant que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 2,50 mètres à l'égout des toits.
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
5. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière

1AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Dans l'ensemble de la zone : pas de prescription particulières ;
2. Pour les constructions individuelles sur parcelle libre, hors opération de constructions groupées, toute construction devra s'implanter à une distance des autres sur une même propriété qui est égale à H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres. La distance sera au minimum de 3,50 mètres pour les constructions recevant du public et l'habitat collectif permanent ou temporaire et quelque soit sa nature.
3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
4. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1AUb 9 – EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone et pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
2. Pour les équipements publics : pas de prescriptions particulières
3. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
4. Les abris de jardins auront une surface d'emprise au sol égale ou inférieure à 10 (dix) mètres carrés.

1AUb 10 ------ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres au faîtage et 7 (sept) mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles.
2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 13 (treize) mètres par rapport au terrain naturel
3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage ;
4. Les équipements sportifs ne sont pas limités en hauteur ;
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUb 11 ------ ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Sont autorisés les panneaux solaires intégrés dans les pans de la toiture ou en terrasse ;
2. Sont interdites les façades en bardage métallique ;
3. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
   - soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
   - soit par un mur bahut de 0.80 mètre surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
4. Les plaques de soubassement sont autorisées.
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
6. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1AUb 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUb 13 -------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au moins un arbre de hautes tiges ou un arbre fruitier par tranche égale ou inférieure à 100 m2 de parcelle.
2. La surface en espaces verts prévue ci-dessus peut comprendre des aménagements, des jardins familiaux.
3. Les parkings et stationnement seront plantés d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places. Ils seront enclos d'une haie vive.

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

1AUb 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUb 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUb 16 – OBLIGATIONS EN MATI7RE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement à l'habitat

Zone 1 AUc Le Champ Dulin

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération à court terme et moyen terme.

Cette urbanisation au lieu dit « du Champ Dulin» ne peut s'effectuer constructible uniquement que par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les équipements, services et commerces de proximité. Ces derniers doivent constituer au cœur de la zone, un cœur de quartier en relation avec le centre existant. Dans ce secteur peuvent être aussi accueillies des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Rappels :

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

2. Cette zone entre dans un schéma d'orientations générales d'aménagement incluses dans le présent PLU. Son ouverture à l'urbanisation se fera selon les indications portées dans cedocument.

3. Cette zone peut être éventuellement impactée à moyen terme par un TCSP ;

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

5. La zone 1AUc est incluse dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée dite « Nord » créée par délibération de la Communauté d'agglomération.

6. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdites :
1. Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
3. Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
4. Les installations classées IPCE) ;
5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.

1AUc 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

1AUc 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU, le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble et les orientations d'aménagement desservant à terme la totalité du secteur.

1AUc 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1AUc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sus des dispositions générales du présent PLU :

1. Les constructions nouvelles devront être implantées :
   - soit pour tout ou partie en limite d'emprise des voies publiques ou privées,
   - soit pour tout ou partie en recul de 5 (cinq) mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées notamment pour satisfaire aux obligations relatives au stationnement des véhicules automobiles hors espace public.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.

1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
2. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.
3. Les constructions d'un maximum de R + 1 + combles devront à s'implanter :
   - soit d'une limite séparative à l'autre ;
   - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de 3 (trois) mètres.
   - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
4. Les constructions d'une hauteur supérieure à R + 1 + combles devront être implantées :
   - soit d'une limite séparative à l'autre ;
   - soit sur une limite séparative avec à une distance de l'autre limite de H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres.
   - soit à une distance H/2 avec un minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
5. Les abris de jardins et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 10 (dix) m2 de surface au sol pourront être implantés en limite séparative pour autant que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 2,50 mètres.

1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. L'implantation par rapport aux autres constructions est libre dans le cadre d'une conception d'ensemble et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie avec un minimum de dix mètres pour les bâtiments de logements collectifs.
2. dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupé…) : pas de norme pour l'habitat individuel ou l'habitat individuel superposé.
3. Pour de l'habitat individuel libre : 3 mètres minimum.
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: dans tous les secteurs il n'y a pas de prescription particulière.

1AUc 9 – EMPRISE AU SOL

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

1AUc 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
3. Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.
4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m au faitage

Zone pavillonnaire

5. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 6 (six) mètres à l'égout des toits et 7 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+1+ combles.

Habitat collectif et habitat intermédiaire type maison de ville, habitat plurifamilial…

6. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 (neuf) mètres à l'égout du toit et 10 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse, avec un gabarit de R+2+ combles.

1AUc 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Sont interdites les façades en bardage métallique,
2. Les clôtures en limite de voie publique et en limites séparatives seront constituées :
   - soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
   - soit par un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie. Le tout ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
3. Les plaques de soubassement sont autorisées.
4. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU

1AUc 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement PLU.

En sus, pour l'habitat individuel ou l'habitat collectif en cas d'opération groupée hors logement social, il sera en sus réalisé 2 (deux) places de stationnement visiteurs par tranche de cinq logements.

1AUc 13 -------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au moins un arbre de hautes tiges ou un arbre fruitier par tranche de égale ou inférieure à 100 m2 de parcelle.
2. La surface en espaces verts prévue ci---------dessus peut comprendre des aménagements, des jardins familiaux et/ou équipements de convivialité.
3. Les parkings et stationnement seront plantés d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places. Ils seront enclos d'une haie vive.

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

1AUc 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUc 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zones d'urbanisation future à court et moyen termes destinées principalement aux activités économiques

Les zones d'urbanisation futures destinées aux activités économiques sont localisées sur trois pôles qui ont leur propre logique et aussi mode de fonctionnement.

Le secteur Est :

Le secteur Est entre la voie ferrée et la limite communale d'avec Reims, une vaste zone dite « sous les Vignes ». Cette zone était initialement et principalement destinée à des activités de logistique. Cette zone de 44 hectares est destinée à être aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble a déjà fait l'objet d'une étude incluse dans les orientations d'aménagement du PLU arrêté en 2009. La vocation d'activités économiques de cette zone est confirmée même si sa destination initiale a évolué du fait de la conjoncture. Une attention accrue devra être portée, dans le cadre de la mise en œuvre de son aménagement, aux impacts environnementaux et leur traitement. Elle a été classée zone 1 AUXg dans le du PLU approuvé en 2009. Elle reste classée dans le cadre du présent PLU pour partie en zone 1AUXg. Elle fait l'objet d'orientations générales d'aménagement. Une partie est classée en zone Ab, zone agricole non constructible.

Dans le même secteur, deux autres zones ont été prises en considération dans le PLU arrêté en 2009 :

- *le secteur dit « **entre deux voies »** dans un triangle formé par la voie ferrée de Reims à Charleville-Mézières, la RD 974 et le chemin dit de Cernay les Reims. Ce secteur a été classé en 1AUXf dans le PLU approuvé en 2009. Il est classé en zone 1AUXf.*

- *Le secteur dit **« du Linguet »** qui comprend deux petites zones : une zone classée en 2AUXc (urbanisation future) et une zone classée en 1 AUXi (urbanisation future…). Pour des raisons de cohérence et aussi pour une meilleure prise en compte d'une approche globale, ces deux zones ont été réunies en une seule qui reprend pour une large part la réglementation de la zone 1 AUXi.*

Le secteur de la Husselle :

Le secteur de la Husselle est un territoire commun à la ville de Reims et la ville de Bétheny. Il est délimité par les voies ferrées de Reims à Laon à l'Ouest et de Reims à Charleville-Mézières à l'Est et au nord par le Boulevard des Tondeurs. Cette zone dont l'accessibilité à longtemps été limitée à un seul pont, était enclavée et servit de refuge aux sans abris autour d'un bidonville dit du Maroc. C'est l'incendie du foyer SONACOTRA Henri Gand en 1978 qui invita les pouvoirs publics locaux à se préoccuper du sort des habitants de ce quartier marginalisé. Au début des années 80, les terrains ont été aménagés dans le cadre d'une opération de « préverdissement » conçue par les paysagistes Alexandre CHEMTOFF et Alain MASSOT avec destruction du bidonville et relogement des sans-abris. Une partie des terrains est encore occupée par des jardins familiaux. Le secteur nord-est en contrebas est humide.

La réalisation récente du pont Léon Faucher et de la liaison avec l'échangeur du boulevard des Tondeurs permet d'envisager un aménagement de ce secteur. Pour la commune de Bétheny, les voies ferroviaires et le boulevard des Tondeurs maintiennent un niveau de nuisances difficilement compatibles avec de l'habitat.

Pour ce qui concerne la commune de Bétheny et dans le cadre de son projet urbain Bétheny 2020, la partie nord de ce territoire de la Husselle est essentiellement destinée à recevoir des activités économiques. En effet, la commune

ne souhaite pas revoir réitérer la situation actuellement vécue entre le Petit et le Grand Bétheny séparés par des espaces importants difficilement franchissable en dehors des ponts existants. La priorité du développement de l'habitat dans la commune a été portée sur le secteur de ZAD en relation avec le centre bourg et ses équipements existants. Les jardins familiaux existants seront maintenus avec un règlement de zone approprié.

Ce secteur est aussi impacté par :

- *---le projet éventuel de transport en commun en site propre qui devrait à terme relier la gare centrale de Reims et l'ex BA 112 désaffectée via Bétheny ;*
- *le projet de « méridienne verte » imaginé dans le cadre du projet urbain Reims 2020.*

Le secteur dit de Jean XXIII :

Ces deux derniers secteurs ont fait l'objet de modifications arrêtées en 2012 et qui intègrent notamment la législation et la réglementation afférentes aux entrées de ville. Ces modifications sont intégrées dans le présent règlement.

Dans le cadre du présent PLU et pour plus de simplicité pour les usagers chaque secteur a été érigé en zone ayant son propre règlement en fonction de sa vocation.

Les zones 1AUX

La zone 1AUXa :
Cette zone est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble au lieu dit au lieu dit « Jean XXIII » et où se situe le Terminus Nord du tramway. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, d'hôtellerie et tertiaires.

La zone 1AUXb :
Cette zone est constructible uniquement à usage d'habitations et/ou d'activités et inclut notamment l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

La zone 1AUXc :
Cette zone d'activités dite « les Naux » est viabilisée. Cette zone est classée dans le présent PLU en zone UXg avec le même règlement.

La zone 1AUXf :
Cette zone dite « Entre les voies » est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est comprise entre l'embranchement de voies ferrées et vient jouxter le centre bourg par l'Est. Elle est reliée au centre bourg par un passage piéton sous les voies ferrées. Elle fait d'objet d'orientations d'aménagement.

Elle est à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services et d'activités tertiaires. Compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, les activités industrielles ou de logistique devront s'inscrire en compatibilité avec le cadre de vie des zones d'habitat environnantes.

La zone 1AUXg :
Cette zone dite de « Sous les Vignes » est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de logistique. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

La zone 1AUXh :
Cette zone au lieu dit « la Husselle » est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires.

La zone 1AUXi :
Cette zone dite du Linguet est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est à vocation d'activités artisanales notamment liées au développement durable et à la valorisation et le recyclage des matériaux.

Zone	Ancienne zone	Vocation principale	Eléments réglementaires
1AUXa	1AUXa	Activités économiques	*Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.* **Orientations d'aménagement**
1AUXb	1AUXb	Accueil des nomades	*Secteur de Jean XXIII en entrée de ville.* **Orientations d'aménagement** *Secteur de la Husselle* Sans obligation de plan d'ensemble
1AUXf	1AUXf	Activités économiques compatibles avec l'habitat proche	*Secteur dit entre deux voies.* **Orientations d'aménagement**
1AUXg	1AUXg	Activités économiques	*Secteur de sous les Vignes* **Orientations d ' aménagement**
1AUXh	1AUXh pour partie	Activités économiques	*Secteur de la Husselle non encore aménagé* **Orientations d'aménagement** **Opération d'aménagement d'ensemble** sauf pour le secteur 1AUXh1
1AUXi	1AUXi 2AUXc	Activités économiques	*Secteur dit du Linguet*

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1 AUXa

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur dit de Jean XXIII entre la route de la Neuvillette et la voie ferrée Reims---------Laon. Cette zone est proche du Terminus Nord du tramway.

Le secteur 1AUXa est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services, d'hôtellerie et tertiaires. Elle n'est pas destinée à recevoir des activités industrielles et des activités de logistique et des installations classées.

Rappels :

1. **Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.**

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

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

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

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

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU, sont interdites les occupations ou utilisation du sol destinées :

1. l'habitat sauf dans es conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. l'industrie ;
3. les entrepôts ;
4. les exploitations agricoles et forestières.
5. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et au commerce ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
6. Les installations classées (ICPE).

1AUXa 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées au bâtiment et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements et dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m2 par logement.

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

1AUXa 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU :

1. L'accès sur voie publique ou privée commune sera d'une largeur de 4 (quatre) mètres minimum sur la voie de desserte publique ou privée et avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
2. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds ;
3. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

1AUXa 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Application des prescriptions générales du présent PLU.

1AUXa 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXa 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée en alignement ou à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 3 (trois) mètres.
2. Les constructions en rive de la R.D.966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 mètres de l'axe de cette voie.
3. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXa 7 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXa 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AUXa 9 -------- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXa 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faîtage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs…) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
2. Les toitures terrasse sont autorisées.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel
5. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU

1AUXa 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du présent PLU :

1. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
2. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.

Les clôtures :
3. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.
4. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées conformes à la charte paysagère de la commune. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 1,20 mètre. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre et sans être doublée d'une haie.
5. En bordure de la RD 966, les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, doublées ou non d'un grillage. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture prévue ci-dessus pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre la haie ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.

1AUXa 12 -------- STATIONNEMENT

En sus des prescriptions générales du présent règlement du PLU :

Les aires de stationnement prévues sur les parcelles bordant la RD 966 ne pourront être réalisées entre l'emprise publique de cette voie et les bâtiments à réaliser.

1AUXa 13 ------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des obligations prescrites dans la partie générale du présent règlement :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des construction et aménagements. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges.
3. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,20 mètre de hauteur. Toutefois, dans le cas de construction d'hôtel, la clôture pourra avoir une hauteur portée à 1,80 mètre, la haie ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
5. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

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

1AUXa ------- Article 14 ------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXa 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1 AUXb Les Naux – Jean XXIII

Caractère de la zone :

La zone est délimitée par la Route de la Neuchâtel, la voie ferrée, le Boulevard des Tondeurs et la route d'accès au Nord de Bétheny. Elle est a proximité de la station terminale du tramway .

Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Le secteur 1AUXb est constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, à usage d'habitations et/ou d'activités. Il inclut notamment l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

Rappels :

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

2. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

3. Cette zone fait l'objet d'orientations générales d'aménagement incluses dans le présent PLU.

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

5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU, sont interdites les occupations ou utilisation du sol destinées :

1. l'habitat et les bureaux sauf dansles conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
2. à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et au commerce, à l'industrie ;
3. les entrepôts ;
4. les exploitations agricoles et forestières.
5. Les installations classées (ICPE).

1AUXb2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'habitat est autorisé sous la condition que par sa spécificité et ses aménagements annexes il permette l'accueil et le séjour des Gens du voyage. Les bureaxu sont autorisés si leur activité est en lien avec la vocation de la zone.

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

1AUXb 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

Accès :

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, engins et poids lourds, remorques et caravanes ;
2. L'accès privatif sur la voie publique ou privée sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
3. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits.

1AUXb 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions générales du présent règlement.

1AUXb 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXb 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Les constructions en rive de la R.D. 966 devront être implantées à une distance au moins égale à 25,50 m de l'axe de cette voie.
3. Les constructions devront être implantées à une distance de 3 (trois) mètres au moins en retrait de l'emprise publique du boulevard des Tondeurs et de sa bretelle d'accès ainsi que de la voie ferrée Reims/Laon.
4. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXb 7 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1AUXb 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière.

1AUXb 9 -------- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol sera au maximum de 30 %.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

1AUXb 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1AUXb 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du présent règlement :

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage. Les constructions pour l'accueil des gens du voyage doivent respecter les règles énoncées ci-après.

Matériaux et couleurs :
2. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement. La structure sera réalisée en voiles béton ou matériaux robustes. Les matériaux apparents en façade devront résister aux chocs et dégradations.
3. Les fenêtres et les portes (dormants et ouvrants) seront en aspect aluminium.

Clôtures :
4. Les clôtures devront privilégier la sécurisation du site. Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
5. Les clôtures en palplanche en béton sont interdites en limite de voie. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de type 3D dont la hauteur totale ne peut excéder 2 (deux) mètres.
   - En limite des voies publiques : le grillage sera doublé de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou haies entre les arbres ;
   - En limite séparatives : le grillage sera doublé d'arbustes ou haies.
6. Les antennes et pylônes doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

1AUXb 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUXb 13 ------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions du règlement général du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des constructions et aménagements.
2. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
3. Les limites de propriété devront être végétalisées, les espaces interstitiels devront être plantés d'arbustes. Les clôtures devront privilégier la sécurisation du site. En limites des emprises publiques, les clôtures seront doublées de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou/et haies entre les arbres.
4. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistants, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.
5. En bordure de la RD 966, les plantations seront maintenues, remplacées ou créées ainsi que les clôtures végétales limitées à 1,20 mètre de hauteur.
6. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour trois places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
7. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50% de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

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

1AUXb 14 ------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXb 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXf Entre les voies

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXf dit « Entre les voies » est compris à l'embranchement des voies ferrées et vient jouxter le centre bourg par l'Est.

Il est constructible par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, tertiaires et/ou de services.-

Compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, les activités industrielles ou de logistique devront s'inscrire en compatibilité avec le cadre de vie des zones d'habitat environnantes.

En entrée de ville, elle doit être traitée avec un souci particulier d'intégration architecturale et paysagère. La liaison piétonne sous la voie ferrée avec le centre bourg doit être maintenue et valorisée.

Rappels :

1. **Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement dans le cadre du présent PLU.**

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

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

4. **Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci-avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.**

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

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

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdits :

- Les occupations ou utilisations à des fins d'habitat sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- Les occupations ou utilisations à des fins d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les occupations ou utilisations liées à des fins d'entrepôts sauf dans les conditions particulières indiquées à l'article 2 suivant ;
- Les installations classées (IPCE) générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- Les carrières et dépôts de matériaux.

1AUXf 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à vocation d'activités artisanales, devront être compatibles avec la proximité des zones d'habitat notamment en termes de nuisances y compris sonores et olfactives.
2. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m2 par logement

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

1AUXf 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

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

1. L'accès automobile à la zone se fera exclusivement à partir du rond point existant sur la RD 74.
2. En sus l'accès piéton sous les voies ferrées sera maintenu.

1AUXf 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1AUXf 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXf 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
4. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 7 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. La bande de dix mètres le long de l'emprise ferroviaire sera inconstructible et plantée de végétation

autochtone au site de façon à maintenir un corridor végétal.
3. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
4. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AUXf 9 -------- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
3. Equipements publics : pas de prescription particulière.

1AUXf 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
2. Equipements publics : pas de prescription particulière.
3. La hauteur des constructions ne devra pas excéder
    - 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faitage pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et activités de services,
    - 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage pour les autres constructions.
4. Les installations techniques (machineries, antennes…) peuvent dépasser cette hauteur, dans une limite de 1,5 mètre.
5. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
6. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 9 (neuf) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXf ------11------ ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :
1. Les lieux de stockage des déchets devront :
- soit être intégrés dans les constructions
- soit faire l'objet d'une insertion soignée.

Les clôtures :
2. Les clôtures en béton moulé type palplanche sont interdites.
3. Les clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne peut excéder 2 (deux) mètres. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture. La clôture pourra être doublée d'une haie de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conformes à la charte paysagère de la commune.

1AUXf 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions générales du présent règlement de PLU.

1AUXf – 13 -------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
2. Dans une bande de 10 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise de la RD 74 et du domaine ferroviaire, il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige tous les 10 mètres linéaires, accompagné d'une haie vive.
3. Les clôtures des limites séparatives des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture. Les plantations

seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 (six) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets.
5. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

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

1AUXf 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXf 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXf 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXg Sous les Vignes

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de logistique.

La desserte automobile de la zone d'activités économiques devra être compatible avec la capacité des voiries existantes sauf à créer des voies nouvelles.

Rappels :

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

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

3. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU

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

5. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

En sus des prescriptions générales du présent règlement de PLU sont interdits :
--- Les occupations ou utilisations à des fins d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière ;
--- Les installations classées (IPCE) soumises à autorisation générant des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
--- Les carrières et dépôts de matériaux.

1AUXg 2 --- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :
1. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être exclusivement destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Chaque logement ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 100 m2 ;
2. Les activités commerciales seront autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et avec ses conditions d'accès et de circulation.
3. Les installations classées soumises à enregistrement ou déclaration sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances notamment sonores et olfactives pour les habitants des zones riveraines.

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

1AUXg 3 ------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

Accès :

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique ou privée commune.

Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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

Desserte ferroviaire :
1. L'accès et les embranchements ferroviaires sont autorisés.

1AUXg 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1AUXg 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXg 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.
2. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 5 (cinq) mètres.
3. Pour les activités de logistiques, la construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 10 (dix) mètres.

1AUXg 7 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1AUXg 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AUXg 9 -------- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

1AUXg 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Dans une bande de 90 mètres comptés depuis l'emprise de la RD 74, cette hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 8 mètres au faitage.
Les installations techniques (machineries, antennes…) peuvent dépasser cette hauteur, dans une limite de 1,5 mètre.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : conforme au règlement général du présent PLU.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles qui s'appliquent aux PMR et à assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 5 (cinq) mètres par rapport au point le plus haut de la construction.
5. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXg 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
2. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.
3. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de type 3D dont la hauteur totale ne peut excéder 2 m. En limite des voies publiques: le grillage sera doublé de plantations rapprochées d'arbre et d'arbustes ou haies entre les arbres En limite séparatives : le grillage sera doublé d'arbustes ou haies.
4. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
5. Matériaux et couleurs : Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement

1AUXg 12 -------- STATIONNEMENT

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1. Pour les activités de logistiques : une place de stationnement pour véhicule personnel pour 500 m2 de surface de plancher hors véhicules de transports.
2. Pour les commerces, il sera exigé deux places de stationnement automobile pour dix mètres carrés de surface de vente.

1AUXg 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des obligations de la partie générale du présent règlement de PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction des constructions et aménagements.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges selon les orientions d'aménagement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement disposé soit de façon régulière, soit en bouquets.
4. Le périmètre de la zone sera planté sur une largeur de 10 (dix) mètres d'arbres à hautes tiges et d'essence adaptée au sol et au climat.

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

1AUXg 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXg 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXg 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXh La Husselle

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXh au lieu dit « la Husselle » est urbanisable dès lors que les dessertes et réseaux sont réalisés et ce à charge de l'aménageur. Il a vocation à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et tertiaires.

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

Ce site a fait l'objet d'une étude de desserte possible en TCSP (Bétheny express) par l'autorité organisatrice des transports en commun (Reims Métropole). Le tracé n'a pas été arrêté et validé, mais il sera à prendre en compte dans le cadre d'un plan d'ensemble au moins sous forme de réserve d'emprises et d'accès piétons aux stations si ces éléments sont connus et arrêtés au moment du projet.

Cette zone non équipée est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone est proche d'une zone d'inondation. Les aménagements devront au maximum et en dehors des bâtiments limiter l'imperméabilisation des sols. Les systèmes de recueil des eaux pluviales devront permettre un retard dans l'écoulement en mettant en place des dispositifs permettant une perméabilité des sols et/ou ralentissement des eaux : noues, bassins, sols perméables…

Rappels :

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

2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs sont interdits en entrée comme en sortie.

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

4. La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement incluses dans le présent PLU.

5. Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme (entrées de ville).

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

7. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liée à :
1. l'habitat, l'artisanat et l'industrie sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
2. les cinémas ;
3. les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
4. les exploitations agricoles ou forestières ;
5. les IPCE sauf dans les conditions particulières précisées à l'article 2 suivant.

1AUXh 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. L'occupation ou l'utilisation des sols à des fins d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services et tertiaires doit s'inscrire impérativement dans une operation d'aménagement d'ensemble;
2. Les constructions à usage d'habitation intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m2 par logement ;
3. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
4. Les installations classées ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.

Il ne sera pas exigé pour le secteur 1AUXh1 d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

1AUXh 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des mesures générales du présent règlement,

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

1AUXh 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En sus des mesures générales du présent règlement :

Eaux usées (assainissement) :
1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles doivent faire l'objet d'un pré---traitement conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Eaux pluviales :
3. La zone est proche d'une zone d'inondation. Les aménagements devront au maximum et en dehors des bâtiments, limiter l'imperméabilisation des sols. Les systèmes de recueil des eaux pluviales devront permettre un retard dans l'écoulement en mettant en place des dispositifs permettant une perméabilité des sols et/ou ralentissement des eaux : noues, bassins, sols perméables...
4. Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif existant d'eaux pluviales de toiture, devra y être raccordée par des canalisations souterraines.

5. En cas d'impossibilité de raccordement ou de desserte par un réseau existant, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement sur la parcelle conforme aux normes en vigueur et sans risque pour la nappe phréatique. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire, lorsque celui---------ci sera réalisé; il sera à la charge des propriétaires riverains.
6. Les eaux de ruissellement des voiries et parkings seront recueillies dans des noues réalisées à cet effet . Pour les véhicules particuliers en dehors des voies publiques 20% des surfaces de stationnement des véhicules devront être perméables

1AUXh 5 ------ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXh 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1AUXh 7 --------IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1AUXh 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AUXh 9 --------EMPRISE AU SOL

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

1AUXh 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1AUXh 11 --------ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter, en fonction des abords, les pentes permises par les règles s'appliquant à l'accessibilité des personnes handicapées et PMR et à assurer l'évaluation des eaux résiduelles vers l'extérieur.

2. Les constructions doivent présenter une forme proportionnée et simple, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonisation du paysage.
3. Les toitures auront une couverture dont la pente n'excédera pas 20 %.
4. Les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée.
5. Toutes les clôtures doivent être constituées exclusivement d'un grillage de type 3D d'une hauteur de 2 (deux) mètres. Les clôtures donnant sur les voies publiques doivent être doublées d'une haie vive composée de plantations rapprochées d'arbustes et de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes et conformes à la charte paysagère de la commune ou son équivalent.

1AUXh 12 -------- STATIONNEMENT

Pour les activités de services, il sera exigé un minimum de une place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, le projet doit être conforme aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

1AUXh 13 -------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour le secteur 1AUXh1, le pré---------verdissement réalisé par le paysagiste Alexandre Chemetoff sera conservé autant que possible.

2. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistantes afin d'obtenir une variété d'aspect donnant une apparence globale plus naturelle et moins massive en lien avec l'environnement de la zone d'activités. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny ou équivalant et non allergènes.

3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 20 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés au moins pour moitié d'arbres à hautes tiges et de massifs d'arbustes.

4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme debosquets.

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

1AUXh 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXh 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXh 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

Zone d'urbanisation future à court et moyen termes destinée principalement aux activités économiques

Zone 1AUXi Le Linguet

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUXi dit Beau regard/Le Linguet, est destiné à recevoir des activités artisanales ou industrielles. Cette zone regroupe les zones 1AUXi et 2AUXc. Toutefois, le périmètre de la zone 2AUXc est modifié pour être plus cohérent en ne laissant pas subsister les parties difficilement aménageable. Une partie de cette zone est donc intégrée à la zone 1AUXg.

Rappels :

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

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

3. Nonobstant les dispositions générales du présent règlement énoncées ci---------avant, pour la zone considérée s'appliquent les mesures suivantes.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liée à :

1. l'habitat et aux bureaux sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
2. l'hébergement hôtelier ;
3. au commerce et à l'industrie,
4. les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
5. les exploitations agricoles ou forestières ;
6. les exploitations de carrier.

1AUXi 2 -------- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la gestion, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100 m2 par logement et 100m2 pour l'ensemble des bureaux.
2. Les entrepôts doivent être directement liés à l'activité principale de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle implantée sur la zone.
3. Les aires de stockage et de traitement des matières et matériaux devront être aménagées de façon à ce qu'il n'y ait aucun rejet polluant y compris celui induit par les eaux pluviales.

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

1AUXi 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

Accès :

1. L'accès privatif sur la voie publique commune ou privée commune sera d'une largeur de 4 mètres minimum avec une visibilité suffisante qui ne devra pas être masquée notamment par des constructions, des plantations, des clôtures ou des panneaux ;
2. Les accès sur le boulevard des Tondeurs et la RD 966 sont interdits ;

1AUXi 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

1AUXi 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

1AUXi 6 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1AUXi 7 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1AUXi 8 -------- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AUXi 9 -------- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

1AUXi 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les O.T.N.F.S.P.: conforme au règlement général du présent PLU
2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres au faîtage ou 12 (douze) mètres à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments techniques (climatisation, machinerie de monte-charge, lanterneaux, coffret EDF et GDF, pompe à chaleur, extracteurs…) peuvent être en terrasse et générer un niveau pour les accueillir, ce dernier n'excédant pas 3 mètres. Dans ce cas, ces exhaussements devront être traités architecturalement et s'intégrer dans la toiture en relation avec l'architecture globale du bâtiment.
3. Le niveau de chaque bâtiment sera implanté de manière à respecter la topographie du terrain naturel et d'assurer l'évacuation des eaux résiduelles vers l'extérieur.
4. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 15 (quinze) mètres par rapport au terrain naturel

1AUXi ------11------ ASPECT EXTÉRIEUR

En sus des prescriptions générales du règlement du présent PLU :

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

Les clôtures :
4. Les clôtures en béton moulé type palplanche ou planche de béton sont interdites.
5. Les clôtures devront être constituées exclusivement de haies vives, d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées, adaptées au climat de la région et au sol, non allergènes. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

1AUXi 12 -------- STATIONNEMENT

Conforme aux prescriptions générales du règlement du présent PLU.

1AUXi 13 -------- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une surface égale à 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essence à hautes tiges. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

3. Toutes les clôtures des propriétés devront être constituées exclusivement de haies vives d'une hauteur maximum de 2 (deux) mètres, composées de plantations rapprochées d'arbustes ou de haies d'essences variées. Un grillage de type 3D peut toutefois être utilisé comme clôture, mais il devra être adjoint à ces plantations en partie centrale et ne dépassera pas une hauteur maximale de mètres. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.
4. Les aires de stationnement pour véhicules particuliers devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 (trois) places de stationnement, disposés de façon régulière pour le parking visiteurs. Pour les parkings du personnel, le stationnement des véhicules de livraison et de service, les arbres pourront être disposés en forme de bosquets. Les plantations seront conformes à la charte paysagère de la commune de Bétheny et non allergènes.

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

1AUXi 14 -------- CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

1AUXi 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

1AUXi 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

3
Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone agricole
Zone A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains équipés ou non pour l'exploitation agricole, maraichère, horticole et forestière. La zone A comprend trois secteurs :

- *Aa : zone agricole « banale »;*
- *Ab : zone agricole comprenant en outre la posssibilité d'implanter des équipements d'intérêt collectif et services publics.*
- *Ac : zone agricole dans laquelle sont aussi autorisées les constructions et aménagements en lien directs ou indirects avec l'agriculture. Il s'agit principalement de secteurs de l'ancienne BA 112.*

Rappel :

1. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise du boulevard des Tondeurs (voie bruyante de type I), de la RN 51 (voie bruyante de type II) devront respecter les normes d'isolation acoustique visées.

2. Trois routes sont concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

- **la R.D.966,**
- **la R.D. 951,**
- **le Boulevard des Tondeurs.**

Ces trois entrées de ville ont fait l'objet d'une étude en 1998 par les architectes urbanistes André VAXELAIRE et Marc VERDIER « Les Paysages Rémois » et reprises par l'AUDRR en 2011 et 2015.

3. L'ancienne zone N, zone naturelle liée à la BA 112, a été incluse en zone A. Toutefois cette zone pourra être impactée par la création éventuelle d'un transport en commun en site propre en fonction de la destination de la zone et dans le cadre d'une révision.

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

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

- l'habitat, l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- à l'artisanat et à l'industrie sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant,
- les entrepôts sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- les exploitations agricoles ou forestières sauf dans les conditions particulières définies à l'article 2 suivant ;
- les installations classées (ICPE) qui ne sont pas liées aux activités agricoles, ni nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

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

Dans l'ensemble de la zone agricole, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).

1. Dans le secteur Aa, sont autorisés les occupations et utilisations ainsi que les aménagements et constructions suivants :

1. L'occupation ou d'utilisation des sols est autorisée à des fins exploitations agricoles à la condition que :
    - Les élevages d'animaux soumis à enregistrement ou autorisation soient situés à moins trois kilomètres des zones urbaines ou d'urbanisation future ;
    - Les dépôts de fumiers, engrais et supports de culture renfermant des matières organiques soient ceux strictement produits de l'exploitation agricole ;
    - Les dépôts d'engrais liquide en récipients de capacité unitaire inférieure à 3 000 litres soumis et non soumis à autorisation au titre des ICPE ;
    - Les entrepôts devront être directement liés à l'activité de l'exploitation agricole.

2. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'exploitation agricole et ce dans un rayon de 50 mètres des bâtiments agricoles existants.

3. L'hébergement hôtelier et le commerce uniquement s'ils ont liés à l'exploitation agricole comme activité annexe.

2. Dans le secteur Ac sont autorisés les occupations et utilisations du sol ainsi que les aménagements et constructions suivants :

1. L'occupation ou d'utilisation des sols est autorisée à des fins exploitations agricoles au sens de l'article L311---1 du code rural, à la condition que :
    - Les élevages d'animaux soumis à enregistrement ou autorisation soient situés à moins trois kilomètre des zones urbaines ou d'urbanisation future ;
    - Les dépôts de fumiers, engrais et supports de culture renfermant des matières organiques soient ceux strictement produits de l'exploitation agricole ;
    - Les dépôts d'engrais liquide en récipients de capacité unitaire inférieure à 3 000 litres soumis et non soumis à autorisation au titre des ICPE ;
    - Les entrepôts devront être directement liés à l'activité de l'exploitation agricole.

2. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au sens de l'article L311---1 du code rural, et ce dans un rayon de 50 mètres des bâtiments agricoles existants.
3. Les occupations et utilisations des sols et les constructions ou aménagements de bureaux, commerces, locaux artisanaux ou industriels et l'hébergement hôtelier uniquement liés, directement ou indirectement, à l'agriculture ou aux productions agricoles, leur transformation et leur valorisation au sens de l'article L311---1 du code rural,.
4. Les installations classées (ICPE) liées aux activités agricoles et au service public ou d'intérêt collectif à condition d'être compatible avec le voisinage et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

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

A 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Dans tous les cas, les accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 (trois) mètres en retrait de la limite de la voie.

A 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux dispositions du règlement général du présent PLU.

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

A 5 --------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Ces reculs sont :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante---quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce recul s'applique également dans une bande de soixante---quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122---1---5 du code de l'urbanisme.

Il ne s'applique pas :

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

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour tous les autres bâtiments y compris agricoles le recul sera au moins de 15 (quinze) mètres de l'emprise publique, sauf pour le secteur Ac dont le recul sera d'au moins 3 (trois) mètres.

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

1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 (cinq) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

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

1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 (six) mètres.
2. Pour les O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

A 9 -------- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 40% de la parcelle. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 70% de la parcelle.

A 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas excéder 15 (quinze) mètres.
2. La hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel
3. Pour les autres O.T.N.F.S.P.: pas de prescription particulière.

A 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

1. En sus des dispositions générales du présent règlement de PLU :
   - Les clôtures devront être constituées d'une haie vive doublée ou non de grillage ;
   - Les clôtures en planche de ciment sont interdites.
2. Les bâtiments et superstructures devront par leurs formes, leurs volumes et leurs couleurs s'intégrer dans le paysage. Leur impact devra autant que possible être amorti par une végétalisation de l'environnement immédiat.

A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'exploitation, des constructions ou installations devra être assuré en---------dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées autant que cela est possible au regard de la nature de l'exploitation agricole.

2. L'abattage ou le défrichement des haies et des arbres en place est interdite. En cas de nécessité d'abattage au regard de l'état sanitaire de ces haies et arbres, ils seront remplacés par des végétaux de même nature et avec des essences compatibles au climat et à la nature du sol.

3. Sur la bande de recul des 15 mètres de l'emprise publique, il devra être constitué un écran végétal composé d'arbres à hautes tiges de part et d'autre des voies publiques.

4. Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage

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

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

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*

* *

4
Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones naturelles
Zone N

Caractère de la zone :

Cette zone correspondait pour partie aux emprises du périmètre de protection du dépôt de munitions (rayon de 1078 mètres), ainsi que le couloir d'envol de la B.A. 112. Compte tenu de la désaffectation de la BA 112, cette servitude se trouve sans fondement juridique.

La zone N comprend désormais deux secteurs :
--------- Nf : secteur enclavé dans le réseau ferroviaire, dans lequel aucun type d'occupation et/ou d'utilisation n'est autorisé ;
--------- Nj : secteur pouvant accueillir des jardins familiaux et les équipements y afférents y compris à des fins de production, d'enseignement ou de pédagogie.

Rappels :

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

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

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

En sus du règlement général du présent PLU :
1. Tous les types d'occupation et/ou d'utilisation du sol l'exception de la culture agricole, horticole ou maraîchère ;
2. Toutes les constructions et aménagements sauf celles autorisées par l'article suivant ;
3. L'exploitation de carrière.

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

Dans l'ensemble de la zone naturelle, la construction ou l'installation de pylônes et antennes est autorisée, à condition de se situer à plus de 100 m des zones urbaines (U).

Dans le secteur Nf :
1. Sont autorisés dans le secteur Nf uniquement équipements liés à l'exploitation directe et principale du réseau ferroviaire.

Dans le secteur Nj :
2. Sont autorisés dans le secteur Nj les jardins familiaux et les équipements y afférents y compris à des fins de production, d'enseignement ou de formation.
3. Les abris de jardins et les équipements communs dans les limites indiquées dans les articles suivants.

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

N 3 -------- ACCÈS ET VOIRIE

1. Pas de prescription particulière pour les O.T.N.F.S.P.
2. Pour les activités autorisées, selon les besoins.

Secteur Nf :
3. Pour le secteur Nf, pas de prescription particulière.

Secteur Nj :
4. Les lotissements de jardins familiaux auront au moins un accès sur une voie publique ou privée accessibles aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
5. Les allées principales de desserte interne des lotissements de jardins familiaux auront une largeur minimale de 3 (trois) mètres. Elles seront raccordées aux sentes et cheminements cyclables passant à proximité ou devant y passer.

N 4 -------- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conforme aux prescriptions du règlement général du présent PLU.

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

N 5 -------- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Ces reculs sont :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante---quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce recul s'applique également dans une bande de soixante---quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122---1---5 du code de l'urbanisme.

Il ne s'applique pas :

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

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour tous les autres bâtiments y compris agricoles le recul sera au moins de 15 (quinze) mètres de l'emprise publique.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres (trois mètres cinquante).

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

Application du règlement national d'urbanisme.

N 9 -------- EMPRISE AU SOL

1. Secteurs Nf : 0,01 %
2. Secteurs Nj : 5 % sans pouvoir dépasser la superfice totale de 200 m2 (deux cent) par ensemble de 50 jardins ou lots (cinquante).

N 10 -------- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des pylônes et antennes implantés au sol ne pourra excéder 12 (douze) mètres par rapport au terrain naturel.
2. Secteur Nf : 10 (dix) mètres à l'égout des toits ou acrotères en cas de toiture terrasses..
3. Secteur Nj : hauteur maximale pour les abris de jardins et auvents : 2,50 mètres (deux mètres cinquante). Pour les autres bâtiments : 3 (trois) mètres à l'égout des toits.

N 11 -------- ASPECT EXTÉRIEUR

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

N 12 ------- STATIONNEMENT

En sus, au lieu et place ou en complément des dispositions générales du présent règlement : Secteur Nf :

1. pas de prescription particulière

Secteur Nj :

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

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

La bande de 20 (vingt) mètres à compter de la limite Est de l'emprise ferroviaire sera non constructible et plantée naturellement de façon à maintenir et développer un corridor de biodiversité.

Les aires de stationnement automobile seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places.

Les terrains sur lesquels sont implantés des antennes et pylônes doivent être plantés à raison de trois arbres à haute tige par antenne ou pylône, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage

Section 3 ------- Possibilités maximales d'occupation des sols N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet – Loi ALUR du 24 mars 2014

N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. Règlement général du présent PLU

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

Cf. Règlement général du présent PLU.

*
* *

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