



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEZANNES

Additif au rapport de présentation

Modification n°1

Dates d'approbation:
Révision : 13/02/2020
Modification simplifiée n°1 : 25/03/2021
Mise à jour n°1 : 30/05/2021
Modification simplifiée n°2 : 21/12/2023
Modification n°1 : 18/12/2024



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bezannes a été révisé le 13 février 2020, modifié le 25 mars 2021 et le 21 décembre 2023.

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

Ainsi, le Conseil Municipal de Bezannes, lors de sa séance du 10/06/2024, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n° 1 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La modification n°1 a pour objectifs :

- de diminuer la hauteur de construction autorisée dans le cœur de la commune historique,
- d'adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la Zone d'Aménagement Concerté et le règlement de la zone 1AUX, notamment afin de faciliter l'implantation d'entreprises et de réduire l'imperméabilisation des sols,
- de modifier les règles de gestion des eaux pluviales afin de tenir compte du Plan Pluie approuvé par la communauté urbaine du Grand Reims,
- d'apporter des adaptations non substantielles, notamment afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

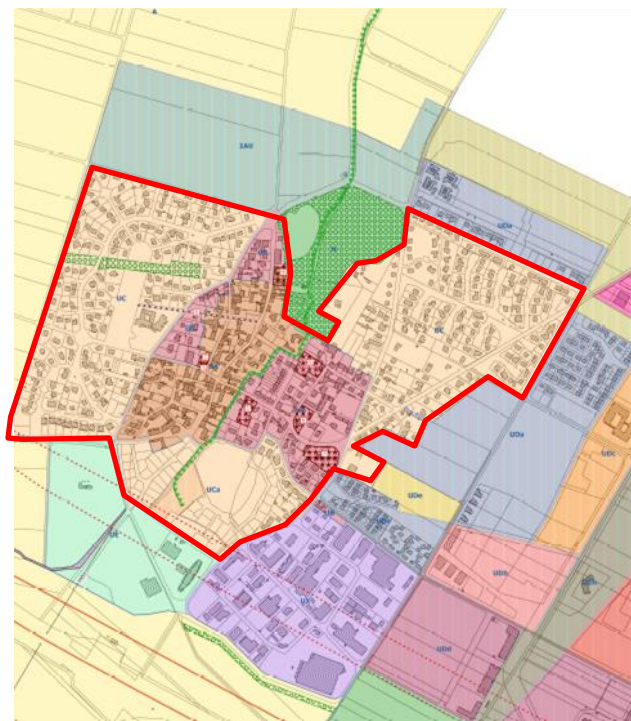
Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L. 153-31	Révision si : <ul style="list-style-type: none">- Changement des orientations de PADD- Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N- Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances- Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives- Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverture à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC ne sont prévues. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 152-31.
L. 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il prévoit en revanche l'adaptation du règlement écrit
L. 153-41	Modification de droit commun : Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet : <ul style="list-style-type: none">- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan- de diminuer ces possibilités de construire- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser- d'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH)	Le projet a pour objectif de diminuer les possibilités de construire en zone UC. Le projet entre dans les cas de l'article L 153-41.

2. Limitation des hauteurs dans le centre du village

Contexte

Les zones urbaines UA, UB et UC correspondent au village historique de Bezannes, qui préexistait avant la création de la ZAC voisine. La zone UA correspond au centre ancien, la zone UB est constituée d'un bâti individuel mixte indépendant avec jardins privatifs, et la zone UC est constituée d'un bâti individuel indépendant à dominante pavillonnaire, issu des lotissements créés à partir des années 1970.

Cette zone est très majoritairement constituée de maisons individuelles, avec quelques collectifs en R+1. Toutefois, le règlement du PLU autorise actuellement, dans ces trois zones, des hauteurs maximales jusqu'à 11m, correspondant à des constructions en R+2+C.



Justifications

Afin de mettre en conformité les dispositions du plan local d'urbanisme avec le tissu urbain existant du village, et contribuer ainsi à la préservation du cœur historique, il est proposé de réduire la règle de hauteurs maximales de construction, de 11 à **8 m**, correspondant à des bâtiments en R+1+C

Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur (p 8)	Modifications apportées (p 8)
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET AU SECTEUR UCA</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Hauteur</p> <p>Dans l'ensemble des zones</p> <p>2.1.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET AU SECTEUR UCA</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Hauteur</p> <p>Dans l'ensemble des zones</p> <p>2.1.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.</p>

3. Adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC et du règlement associé

Contexte

La Zone d'Aménagement Concerté de Bezannes, créée le 29 décembre 2004, est aménagée et viabilisée, et en majeure partie construite. Des projets, notamment économiques, continuent de se développer. De même, la communauté urbaine a un projet de déchetterie-ressourcerie au sein de la ZAC.

L'urbanisation de la ZAC est encadrée par le règlement de la zone UD et par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Plus de 4 ans après la révision du PLU, des problématiques apparaissent en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme, qu'il convient de solutionner afin de sécuriser les projets à venir.

Justifications

Afin de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et permettre des espaces de pleine terre plus généreux, il est proposé de modifier certaines orientations inscrites dans l'OAP. Celle visant, dans le secteur intermédiaire et dans le secteur d'intensité urbaine à avoir une emprise au sol majoritairement construite est supprimée. Il est par ailleurs précisé, pour les opérations nécessitant la création de plus de 120

places de stationnement, qu'une partie significative doit être intégrée aux volumes des constructions. Enfin, l'OAP est clarifiée concernant la hauteur des constructions au sein du secteur d'intensité urbaine, les niveaux de constructions (R+X) indiqués sont des maximums, à ne pas dépasser.

Pour permettre la réalisation du projet de déchetterie-ressourcerie, le règlement du secteur UDD est modifié afin :

- D'y autoriser les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, uniquement au sein des déchetteries et ressourceries construites à cet effet
- D'y autoriser les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et les « autres équipements recevant du public ».

Adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU en vigueur (p 4)	Modifications apportées (p 4)
<p>LES OAP SECTORIELLES</p> <p>AJ LA ZAC DE BEZANNES ET LE SECTEUR DES HAUTES FEUILLES</p> <p>Les constructions respectent les destinations indiquées dans le schéma d'aménagement suivant selon un rapport de compatibilité.</p> <p>Le secteur des Hautes Feuilles fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>I-) L'INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT BATI</p> <p>L'insertion des opérations d'aménagement et de constructions des zones UD et 1AUX répond aux orientations suivantes en fonction du secteur d'implantation repéré au schéma d'aménagement ci-après.</p> <p>DANS LE SECTEUR DE TRANSITION AVEC LE VILLAGE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation d'habitat de type R+1 et rappelle l'habitat discontinu individuel, similaire aux périphéries urbaines constituées d'ensembles pavillonnaires.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent au maintien des ambiances urbaines d'ensemble pavillonnaire par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion supérieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une transition avec les espaces libres des ensembles pavillonnaires du village.</p> <p>DANS LE SECTEUR INTERMEDIAIRE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation d'habitat de type R+2 ou à vocation d'activités économiques types R+3. L'architecture s'inspire des ensembles collectifs de petit à moyen rapport. Les opérations aménagent des éléments végétaux selon une gradation de hauteurs similaire.</p> <p>Les implantations bâties concernées par la vue</p>	<p>LES OAP SECTORIELLES</p> <p>AJ LA ZAC DE BEZANNES ET LE SECTEUR DES HAUTES FEUILLES</p> <p>Les constructions respectent les destinations indiquées dans le schéma d'aménagement suivant selon un rapport de compatibilité.</p> <p>Le secteur des Hautes Feuilles fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>I-) L'INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT BATI</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, pour les opérations nécessitant la création de plus de 120 places de stationnement, une partie significative de ces places doit être intégrée aux volumes principaux des constructions, sous la forme de parking enterré, de parking couvert ou de parking en étage.</p> <p>L'insertion des opérations d'aménagement et de constructions des zones UD et 1AUX répond aux orientations suivantes en fonction du secteur d'implantation repéré au schéma d'aménagement ci-après.</p> <p>DANS LE SECTEUR DE TRANSITION AVEC LE VILLAGE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation d'habitat de type R+1 et rappelle l'habitat discontinu individuel, similaire aux périphéries urbaines constituées d'ensembles pavillonnaires.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent au maintien des ambiances urbaines d'ensemble pavillonnaire par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion supérieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une transition avec les espaces libres des ensembles pavillonnaires du village.</p> <p>DANS LE SECTEUR INTERMEDIAIRE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation d'habitat de type R+2 ou à vocation d'activités économiques types de type R+3. L'architecture s'inspire des ensembles collectifs de petit à moyen rapport. Les opérations aménagent des éléments végétaux selon une gradation de hauteurs similaire.</p> <p>Les implantations bâties concernées par la vue</p>

<p>perspective s'inscrivent en adéquation avec des formes urbaines de type rez-de-chaussée.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent à optimiser l'emploi du foncier par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion inférieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une volumétrie cohérente par rapport aux formes urbaines favorisant des densités intermédiaires entre les formes de village et d'intensité urbaine.</p> <p>DANS LE SECTEUR D'INTENSITE URBAINE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation de logements et d'activités économiques de type R+4 ou à vocation d'équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale de type R+5. L'architecture s'inspire des immeubles de moyen à grand rapport. Les opérations aménagent des éléments végétaux selon une gradation de hauteurs similaire.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent à optimiser l'emploi du foncier par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion inférieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une volumétrie cohérente par rapport aux formes urbaines favorisant l'intensité urbaine.</p>	<p>perspective s'inscrivent en adéquation avec des formes urbaines de type rez-de-chaussée.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent à optimiser l'emploi du foncier par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion inférieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une volumétrie cohérente par rapport aux formes urbaines favorisant des densités intermédiaires entre les formes de village et d'intensité urbaine.</p> <p>DANS LE SECTEUR D'INTENSITE URBAINE</p> <p>L'implantation bâtie s'inscrit en adéquation avec des formes urbaines à vocation de logements et d'activités économiques au maximum de type R+4 ou à vocation d'équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale au maximum de type R+5. L'architecture s'inspire des immeubles de moyen à grand rapport. Les opérations aménagent des éléments végétaux selon une gradation de hauteurs similaire.</p> <p>Les opérations d'aménagement et de construction veillent à optimiser l'emploi du foncier par une emprise au sol des espaces libres de l'unité foncière en proportion inférieure à l'emprise au sol des espaces bâtis pour assurer une volumétrie cohérente par rapport aux formes urbaines favorisant l'intensité urbaine.</p>
--	--

Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
<p>(p 13)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD ET SES SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD, UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT, UDX</p> <p>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</p> <p>1.1. Destinations et sous destinations</p> <p>1.1.1. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées suivant le secteur concerné ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :</p> <p>(...)</p> <p>1.1.1.4. Dans le secteur UDD, sont uniquement autorisées les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureau, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et d'établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale;</p> <p>(...)</p> <p><u>Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées</u></p>	<p>(p 13)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD ET SES SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD, UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT, UDX</p> <p>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</p> <p>1.1. Destinations et sous destinations</p> <p>1.1.1. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées suivant le secteur concerné ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :</p> <p>(...)</p> <p>1.1.1.4. Dans le secteur UDD, sont uniquement autorisées les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureau, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et d'établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale et d'autres équipements recevant du public ;</p> <p>(...)</p> <p><u>Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées</u></p>



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X		Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X		
	exploitation forestière		X			exploitation forestière		X		
Habitation	logement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb et UDc. Dans les autres secteurs, sont autorisés les logements nécessaires à l'activité économique et les logements de gardiennage à raison d'un logement par unité foncière.	Habitation	logement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb et UDc. Dans les autres secteurs, sont autorisés les logements nécessaires à l'activité économique et les logements de gardiennage à raison d'un logement par unité foncière.	
	hébergement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDx.		hébergement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDx.	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDd, UDi et UDx. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 600 m ² dans le secteur UDb et de 300 m ² dans les secteurs UDd, UDi et UDx.	Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDd, UDi et UDx. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 600 m ² dans le secteur UDb et de 300 m ² dans les secteurs UDd, UDi et UDx.	
	restauration	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDg, UDi et UDx.		restauration	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDg, UDi et UDx.	
	commerce de gros		X			commerce de gros		X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDi, UDe et UDf. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 300m ² dans les secteurs UDc, UDd, UDf, UDi et UDx et 600 m ² dans les secteurs UDb.		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDi, UDe et UDf. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 300m ² dans les secteurs UDc, UDd, UDf, UDi et UDx et 600 m ² dans les secteurs UDb.	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans les secteurs UDd, UDi et UDx.		hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans les secteurs UDd, UDi et UDx.	
	cinéma			X			cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement dans les secteurs UDe, UDh et UDi.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement dans les secteurs UDe, UDh et UDi.	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains		locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X				établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	salles d'art et de spectacles			X			salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur UDg.		équipements sportifs	X			Uniquement dans le secteur UDg.
	autres équipements recevant du public			X			autres équipements recevant du public	X	X	Uniquement dans le secteur UDd.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X	
	entrepôt	X		Uniquement dans les secteurs UDt et UDx. Seules les annexes de constructions principales ayant une autre destination sont autorisées.		entrepôt	X		Uniquement dans les secteurs UDt et UDx. Seules les annexes de constructions principales ayant une autre destination sont autorisées.	
	bureau	X		Uniquement dans les		bureau	X		Uniquement dans les	

				secteurs UDd, UD _i , UD _t et UD _x .					secteurs UDd, UD _i , UD _t et UD _x .
	centre de congrès et d'exposition		X					X	
(p 15)					(p 15)				
1.2. Autres usages et aménagements interdits					1.2. Autres usages et aménagements interdits				
1.2.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.					1.2.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, sauf dans les déchetteries et ressourceries autorisées dans le secteur UDd . Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.				

4. Modifications des règles de la zone 1AUX

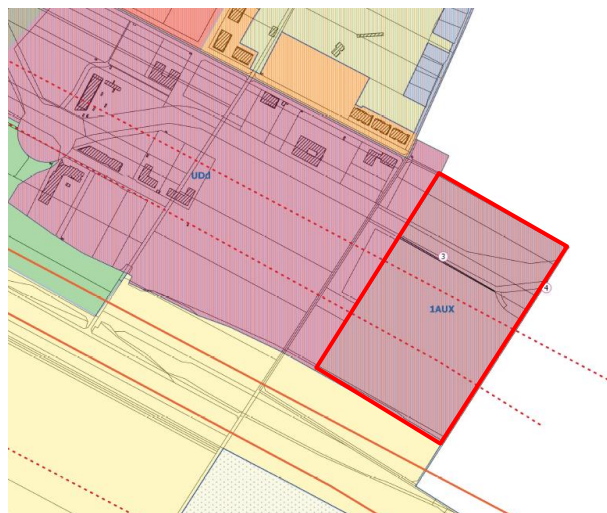
Contexte

La zone 1AUX est située au sud-est de la commune, entre la ZAC et la limite communale avec Villers-aux-Nœuds. Une majeure partie de la zone, au sud de la rue Jean Monnet, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré par la commune de Bezannes le 29 juin 2022. La zone est actuellement aménagée, en partie construite, et dispose des voies ouvertes au public et de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en capacité suffisante.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques, toutefois seules y sont autorisés les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les industries, les bureaux et certaines destinations en annexes de constructions principales (artisanat et commerce de détail, restauration, entrepôt).

Aussi, les normes de stationnement sont les mêmes pour l'ensemble des constructions à vocation d'activités économiques, sans distinguer le type d'activités (exception faite des commerces de détail).

Le règlement de la zone 1AUX dispose par ailleurs que les toitures terrasses doivent être végétalisées, ce qui ne permet pas d'y implanter des panneaux solaires.



Justifications

Afin de favoriser le développement d'activités économiques pourvoyeuses d'investissement et d'emploi pour le territoire, il est proposé de modifier le règlement de la zone 1AUX afin :

- d'y autoriser le commerce de gros, l'artisanat et commerce de détail et les entrepôts (dans la limite de 2000 m² de surface de plancher), ces deux dernières sous-destinations n'étant plus soumises à condition d'être en annexe d'une construction principale
Cette évolution permet ainsi d'ouvrir les possibilités de développement d'activités, en réponse aux besoins des porteurs de projet,
- de fixer une norme spécifique de stationnement véhicules pour l'industrie, l'artisanat et les entrepôts, avec 1 place pour 100 m² de surface de plancher ; contre 1 place pour 30 m² dans le PLU en vigueur. Il s'agit donc d'un abaissement de cette obligation, afin de faciliter le recours aux transports collectifs et aux mobilités actives,
- d'autoriser, sur les toitures-terrasses, l'implantation de panneaux solaires (sur au minimum 30% de la surface) en alternative de leur végétalisation. Cette adaptation s'inscrit dans la volonté de développer la production d'énergies renouvelables, contribuant aux efforts pour la lutte contre le changement

climatique

Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur (p 36-37)	Modifications apportées (p 36-37)																																																																																																																																																																											
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUX)																																																																																																																																																																												
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités																																																																																																																																																																												
1.1. Destinations et sous destinations																																																																																																																																																																												
1.1.1. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :																																																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination des constructions (R151-27)</th> <th>Sous-destination des constructions (R151-28)</th> <th>Autorisé</th> <th>Interdit</th> <th>conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>logement</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités</td> </tr> <tr> <td>hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td>artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.</td> </tr> <tr> <td>restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.</td> </tr> <tr> <td>commerce de gros</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement hôtelier et touristique</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cinéma</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td>Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains</td> </tr> <tr> <td>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td>industrie</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>entrepôt</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.</td> </tr> <tr> <td>bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X		exploitation forestière		X		Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités	hébergement	X			Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.	restauration	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.	commerce de gros		X		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			hébergement hôtelier et touristique		X		cinéma		X		Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			salles d'art et de spectacles		X		équipements sportifs		X		autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X			entrepôt	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.	bureau	X			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination des constructions (R151-27)</th> <th>Sous-destination des constructions (R151-28)</th> <th>Autorisé</th> <th>Interdit</th> <th>conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>logement</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités</td> </tr> <tr> <td>hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td>artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.</td> </tr> <tr> <td>restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.</td> </tr> <tr> <td>commerce de gros</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement hôtelier et touristique</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cinéma</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td></td> <td>Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains</td> </tr> <tr> <td>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td>industrie</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>entrepôt</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales. Seuls les entrepôts d'au</td> </tr> </tbody> </table>				Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X		exploitation forestière		X		Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités	hébergement	X			Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.	restauration	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.	commerce de gros	X	X		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			hébergement hôtelier et touristique		X		cinéma		X		Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			salles d'art et de spectacles		X		équipements sportifs		X		autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X			entrepôt	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales. Seuls les entrepôts d'au
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions																																																																																																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X																																																																																																																																																																									
	exploitation forestière		X																																																																																																																																																																									
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités																																																																																																																																																																								
	hébergement	X																																																																																																																																																																										
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.																																																																																																																																																																								
	restauration	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.																																																																																																																																																																								
	commerce de gros		X																																																																																																																																																																									
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																																																																																										
	hébergement hôtelier et touristique		X																																																																																																																																																																									
	cinéma		X																																																																																																																																																																									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																																																																																										
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains																																																																																																																																																																								
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																																																																																										
	salles d'art et de spectacles		X																																																																																																																																																																									
	équipements sportifs		X																																																																																																																																																																									
	autres équipements recevant du public	X																																																																																																																																																																										
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X																																																																																																																																																																										
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.																																																																																																																																																																								
	bureau	X																																																																																																																																																																										
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions																																																																																																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X																																																																																																																																																																									
	exploitation forestière		X																																																																																																																																																																									
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités																																																																																																																																																																								
	hébergement	X																																																																																																																																																																										
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.																																																																																																																																																																								
	restauration	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.																																																																																																																																																																								
	commerce de gros	X	X																																																																																																																																																																									
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																																																																																										
	hébergement hôtelier et touristique		X																																																																																																																																																																									
	cinéma		X																																																																																																																																																																									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																																																																																										
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains																																																																																																																																																																								
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																																																																																										
	salles d'art et de spectacles		X																																																																																																																																																																									
	équipements sportifs		X																																																																																																																																																																									
	autres équipements recevant du public	X																																																																																																																																																																										
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X																																																																																																																																																																										
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales. Seuls les entrepôts d'au																																																																																																																																																																								

<table border="1"> <tr> <td>centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	centre de congrès et d'exposition		X			<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>maximum 2000 m² de surface de plancher sont autorisés</td> </tr> <tr> <td>bureau</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>					maximum 2000 m ² de surface de plancher sont autorisés	bureau		X			centre de congrès et d'exposition			X	
centre de congrès et d'exposition		X																			
				maximum 2000 m ² de surface de plancher sont autorisés																	
bureau		X																			
centre de congrès et d'exposition			X																		
<p>(p 38)</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>2.1.4. Tous les édicules techniques en terrasse sont intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal.</p> <p>2.1.5. Les toits terrasse sont végétalisés. En cas d'impossibilité technique, une végétalisation partielle est admise.</p>	<p>(p 38)</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>2.1.4. Tous les édicules techniques en terrasse sont intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal.</p> <p>2.1.5. Les toits terrasse sont végétalisés ou équipés de panneaux solaires sur une surface minimale de 30%. En cas d'impossibilité technique, une végétalisation partielle est admise.</p>																				
<p>(p 38)</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.4. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>2.4.3. Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison. - 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie. - Pour le commerce de détail, au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des dalles infiltrant l'eau de pluie. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. - Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés. - Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excèdent pas 50 places. 	<p>(p 38)</p> <p>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.4. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>2.4.3. Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison. - 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie. - Pour l'industrie, l'artisanat et l'entrepôt, 1 place pour 100 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des dalles infiltrant l'eau de pluie. - Pour le commerce de détail, au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des dalles infiltrant l'eau de pluie. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. - Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés. - Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excèdent pas 50 places. 																				

5. Mise en compatibilité du PLU avec le Plan Pluie

Contexte

Le zonage pluvial dit « Plan Pluie » a été approuvé par le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims lors de sa séance du 30 mars 2023. Il est directement opposable aux autorisations d'urbanisme,

et est annexé au Plan Local d'Urbanisme de Bezannes à l'issue de sa mise à jour, arrêtée le 11 décembre 2023.

Ce plan vise à définir la stratégie de gestion des eaux pluviales pour le territoire, à savoir une gestion intégrée et comprend des prescriptions de gestion des eaux pluviales.

Le PLU de Bezannes intègre dans chacune de ces zones des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, qui n'ont pas été mis en compatibilité avec le nouveau Plan Pluie

Justifications

Afin d'éviter toute contradiction entre les dispositions du plan local d'urbanisme et les prescriptions du Plan Pluie, il est proposé de ne plus définir de règles au sein du PLU en matière d'eaux pluviales, et de renvoyer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.

PLU en vigueur	Modifications apportées
<p>(p 11)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET AU SECTEUR UCA</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle. - Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privées dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p>	<p>(p 11)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET AU SECTEUR UCA</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle. - Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privées dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 17-18)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD ET SES SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD, UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT, UDX</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p>	<p>(p 17-18)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD ET SES SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD, UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT, UDX</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p>

<p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <p>- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</p> <p>- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p>A l'ouest de l'avenue Alcide de Gaspéri</p> <p>Lorsque le zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques doit en respecter la réglementation induite.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>A l'est de l'avenue Alcide de Gaspéri</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p>	<p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <p>- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</p> <p>- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p>A l'ouest de l'avenue Alcide de Gaspéri</p> <p>Lorsque le zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques doit en respecter la réglementation induite.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>A l'est de l'avenue Alcide de Gaspéri</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 22)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERÊT GENERAL ET COLLECTIF (UE)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <p>- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</p> <p>- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p>	<p>(p 22)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERÊT GENERAL ET COLLECTIF (UE)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <p>- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</p> <p>- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 27)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)</p>	<p>(p 27)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)</p>

<p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.	<p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 34)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT (1AU)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.	<p>(p 34)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT (1AU)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.3. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 39)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUX)</p>	<p>(p 39)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUX)</p>

<p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.	<p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
<p>(p 44)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR AGRI-VITICOLE (AV)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.	<p>(p 44)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR AGRI-VITICOLE (AV)</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.2.4. Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier. <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>



<p>(p 48)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>3.1. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.1.2. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p>	<p>(p 48)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N</p> <p>(...)</p> <p>3. Équipements et réseaux</p> <p>3.1. Desserte par les réseaux</p> <p>(...)</p> <p>3.1.2. Eaux pluviales :</p> <p>La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.</p> <p>Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU</p>
---	---



6. Adaptations non substantielles du dossier après consultation des personnes publiques associées et enquête publique

Afin de tenir compte de la Direction Départementale des Territoires, le dossier de modification a été ajusté de manière non substantielle comme expliqué et justifié ci-après.

Observations de la Direction Départementale des Territoires	Modifications apportées au dossier
L'additif au rapport de présentation présente l'ajustement de la règle de hauteur en zones UA, UB et UC en la réduisant de 11 à 8m. Toutefois, cette hauteur n'est pas reprise en p 8 du règlement	L'erreur matérielle a été corrigée
Dans le tableau en p11/12 de l'additif au rapport de présentation, il est mentionné deux fois l'extrait de la zone UE au lieu d'aborder la zone UE et la zone UX.	L'erreur matérielle a été corrigée
Dans le tableau p 13 de l'additif au rapport de présentation, une section de l'article 3.2.4. Eaux pluviales de la zone A doit être supprimée et remplacée par les nouvelles règles relatives au Plan Pluie	Le règlement de la zone A a été modifié pour tenir compte de cette proposition
Erreur de pagination dans les tableaux de l'additif au rapport de présentation	Les erreurs matérielles ont été corrigées