Commune de TERGNIER

Modification de droit commun n°1

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative et traduction règlementaire

Document n°1

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du :

prescrivant l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

TERGNIER

LA VOLONTE DE REUSSIR

Sommaire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE 3

A. Rappel des procédures antérieures..... 3
B. Présentation de la procédure de modification 3
C. Étapes de la procédure de modification..... 6

2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE TERGNIER 7

3. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE TERGNIER 9

A. Modification du règlement écrit..... 9
B. Modification du plan de zonage 12

ANNEXES 14

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de TERGNIER a été approuvé par délibération du 18 juin 2009. Le document d'urbanisme a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée depuis :

- La première modification simplifiée, approuvée le 13/12/2018, a permis de supprimer plusieurs emplacements réservés prévus pour desservir la zone 1AU située au lieu-dit « l'Ancienne Maternité » et modifier la trame viaire prévue dans l'orientation d'aménagement de cette même zone ;
- La seconde modification simplifiée approuvée le 20/06/2019, a permis de corriger deux erreurs matérielles concernant le périmètre de la ZAC du Pays Chaunois.

Par arrêté en date du 13/06/2023, Monsieur le Maire de la commune de TERGNIER a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification pour encourager les projets économiques au sein de la ZAC Evolis.

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation

d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le projet communal :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- Ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La municipalité peut donc recourir à la procédure de modification.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2009 ne sont pas remises en question. Le PADD vise :

- Le développement de l'activité économique ;
- La croissance de la population ;
- A améliorer le cadre de vie ;
- A améliorer le fonctionnement urbain.

La procédure de modification s'inscrit bien dans le projet initial. Elle permet de favoriser le développement économique, en facilitant l'implantation de nouvelles activités.

Article L.153-41 : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

La modification apportée au Plan Local d'Urbanisme de TERGNIER conduit à augmenter les possibilités de construction, ce qui soumet la procédure, à la réalisation d'une enquête publique.

Dans la pratique, l'opération se traduit par la modification du règlement écrit et graphique (Zones Uz et 1AUz).

C. Étapes de la procédure de modification

Affichage de l'arrêté et Annonce légale

Décision du Maire ou du Président pour engager la procédure

↓

Réunion de travail organisée avec la Commission et le bureau d'études
Elaboration du projet de modification et exposé des motifs

↓

Saisine de l'Autorité Environnementale *(si absence de site Natura 2000)*
Consultation des services associés

↓

Arrêté du Maire ou du Président qui définit les objectifs poursuivis et fixe les modalités de l'enquête publique

Affichage de l'arrêté et Annonce légale 15 jours avant le début de l'enquête publique ↓

Enquête publique

Rédaction du rapport d'enquête

Les avis des services associés reçus sont ajoutés au dossier d'enquête

Le dossier est consultable en mairie et/ou au siège de l'EPCI compétent et sur internet.

Permanences du commissaire enquêteur.
Les observations peuvent aussi être transmises par courrier

↓

Les remarques effectuées par les services associés et par le public au cours de l'enquête publique sont examinées par la Commission

↓

Modifications éventuelles du dossier de modification

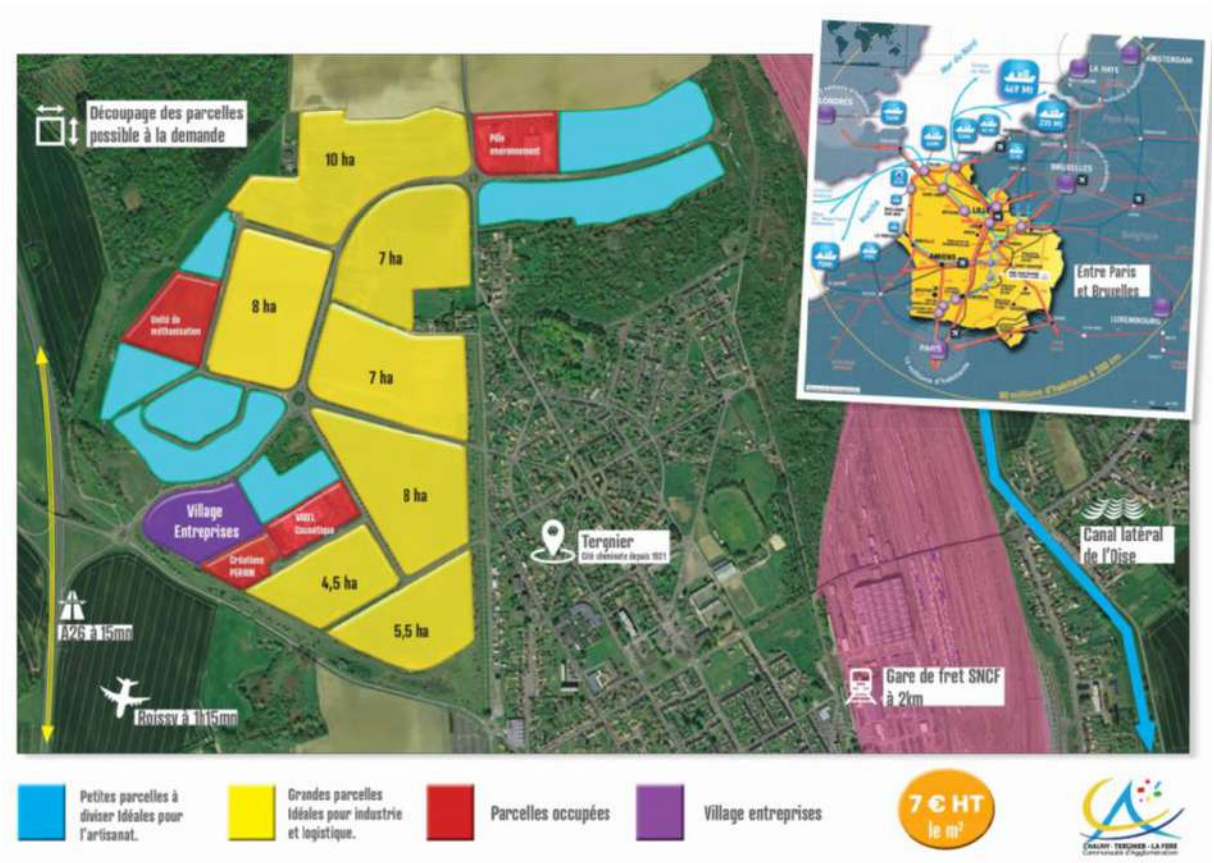
↓

Affichage de la délibération et Annonce légale

Approbation de la modification
Par délibération motivée du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire

2. Justifications de la procédure de modification du PLU de TERGNIER

La commune de TERGNIER a tenu compte, dans le PLU approuvé en 2009, de la ZAC dénommée « Zone Économique Stratégique du Pays Chaunois ». Celle-ci a été reportée sur le plan de zonage ; elle est classée en zone UZ et 1AUZ, compte tenu de son niveau de desserte au moment de l'élaboration du document d'urbanisme.



La ZAC s'étend sur 120ha, sur les communes de TERGNIER et de Mennessis, prévus pour l'accueil d'éco-industries. Elle est gérée par la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier – La Fère, qui propose des terrains viabilisés, prêts à l'implantation. Y sont déjà implantées les entreprises suivantes :

- MAGUIN, procédés et d'équipements industriels ;
- VETROTECH, activité de fabrication de vitrages ;
- CELDRAN, fabrication et de la maintenance de matériel pour les travaux publics ;
- DEMATHIEU BARD, maintenance de matériel de construction ;

- RAMBOUR, agencements intérieurs chez les particuliers ou les professionnels ;
- E2D, négoce de piquets en bois et d'équipements de protection des arbres destinés aux exploitants forestiers et aux paysagistes.

L'objet de la procédure de modification du PLU vise à :

- <u>Modifier les règles de stationnement :</u>

La zone est dédiée à l'activité logistique. Celle-ci nécessite, par nature, de peu de personnel. La règle concertant le stationnement peut-être assouplie compte tenu des besoins réels liés à l'activité.

- <u>Faciliter l'implantation d'une minoterie :</u>

Un projet de minoterie est à l'étude, sur la zone. Ce type d'activité nécessite la construction de bâtiments de très grande hauteur (silo). Les règles de hauteur imposées en zones Uz et 1AUz du PLU, sont actuellement insuffisantes pour ce type de projet. Des secteurs seront créés pour autoriser les constructions de grande hauteur au sein des zones Uz et 1AUz.
Les règles de hauteur resteront inchangées à proximité de l'habitat.

Seules les dispositions règlementaires des zones Uz et 1AUz du PLU seront impactées par la présente procédure de modification, par la création des secteurs Uza et 1AUza.

3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de TERGNIER

Les modifications apportées impliquent la création de deux nouveaux secteurs au PLU de TERGNIER. S'en trouvent modifiés :

- Les dispositions règlementaires des zones Uz et 1AUz (articles Uz 10, Uz 12, 1AUz 10 et 1AUz 12) ;
- Le plan de zonage.

A. Modification du règlement écrit

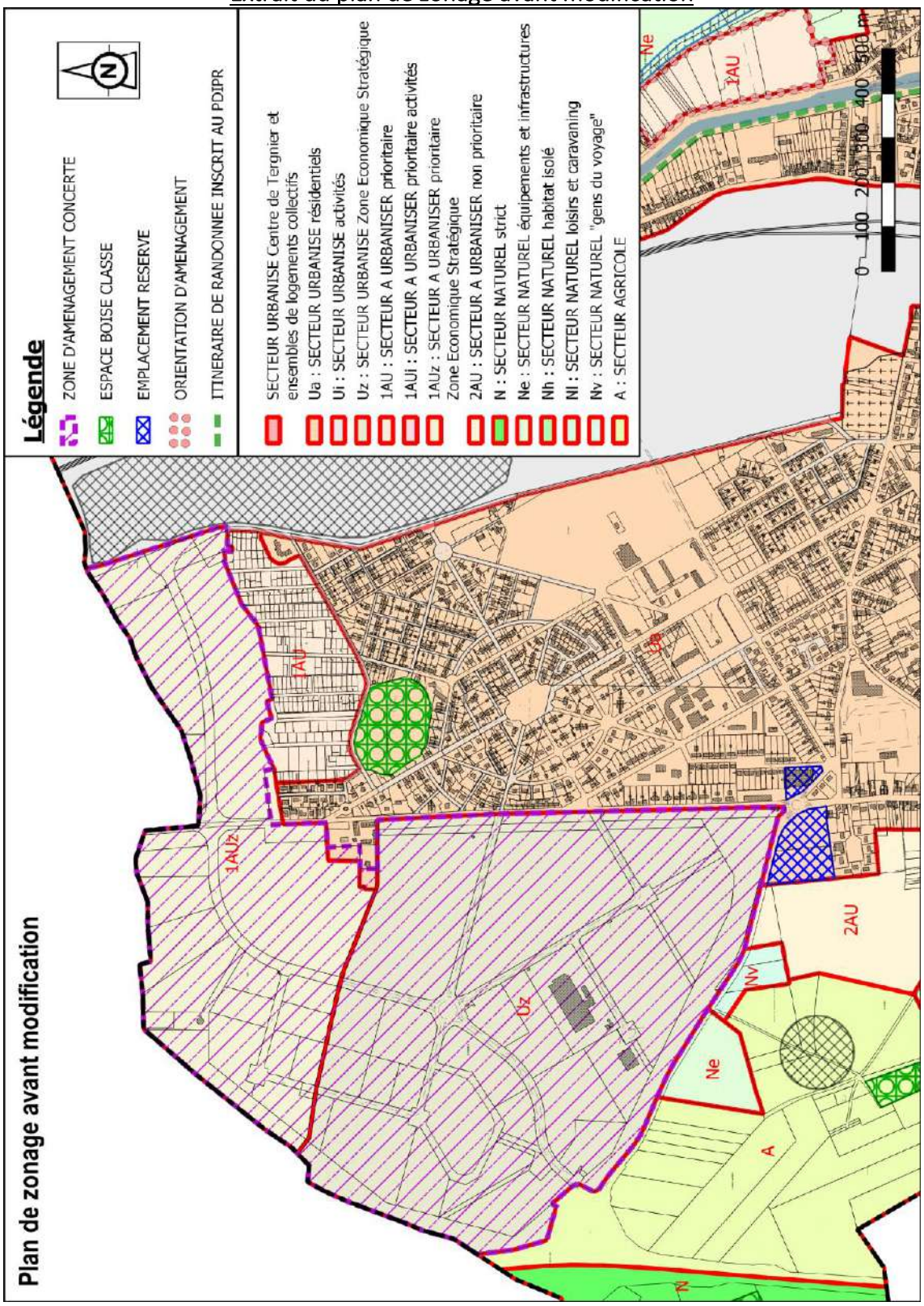
	Règlement avant modification	Règlement après modification
Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions	10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels.	10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels. 10.2 - *Dans le secteur Uza* : la hauteur ne doit pas excéder 35 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels, à partir du sol existant.
Article Uz 12 Stationnement	12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l'arrière des bâtiments. 12.2 - Il sera exigé au minimum : - 3 places de stationnement pour 100 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition… ; - 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers ; - 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention. 12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à	12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l'arrière des bâtiments. 12.2 - Il sera exigé au minimum : - 1 places de stationnement pour 60 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition… ; - 1 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers ; - 1 place de stationnement pour 300 m² de locaux d'entrepôt et de manutention. 12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à

	l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue. 12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.	l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue. 12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.
Article 1AUz 10 Hauteur maximale des constructions	10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels.	10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels. 10.2 - *Dans le secteur 1AUza* : la hauteur ne doit pas excéder 35 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels, à partir du sol existant.
Article 1AUz 12 Stationnement	12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l 'arrière des bâtiments. 12.2 - Il sera exigé au minimum : - 3 places de stationnement pour 100 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition… - 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers - 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention. 12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en	12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l 'arrière des bâtiments. 12.2 - Il sera exigé au minimum : - 1 places de stationnement pour 60 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition… - 1 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers - 1 place de stationnement pour 300 m² de locaux d'entrepôt et de manutention. 12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en

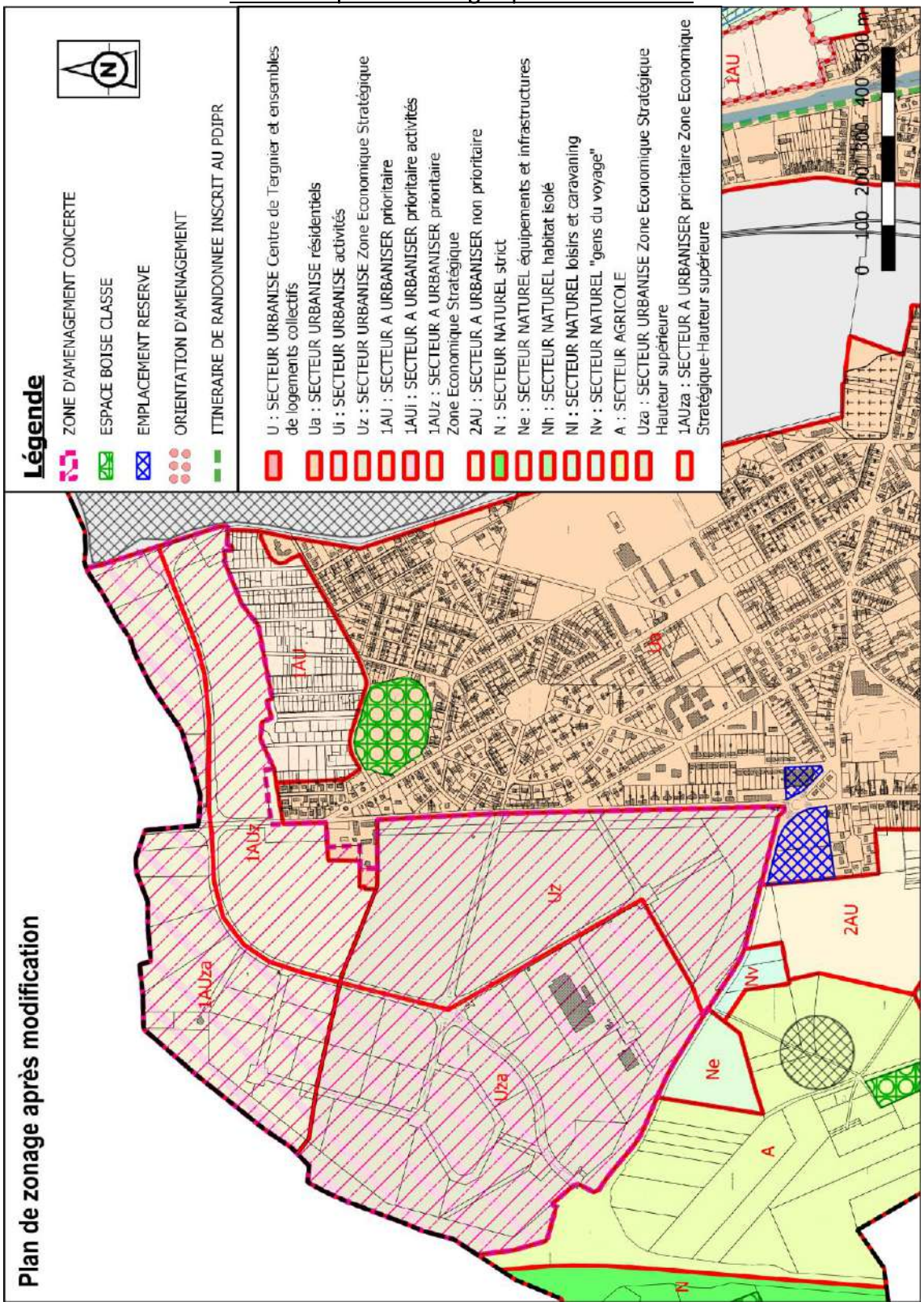
	rapport avec la fréquentation attendue. 12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.	rapport avec la fréquentation attendue. 12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

B. Modification du plan de zonage

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Le secteur Uza s'étend sur 43,33 ha, soit 58 % de la surface de la zone Uz.

Le secteur 1AUza représente 23,83 ha, soit 56,16% de la surface totale de la zone 1AUz.

Annexes

Extrait du règlement du PLU applicable en zone Uz avant modification

Zone Uz

Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Uz

Pour mémoire, certaines règles, comme celles imposées par le P.P.R.I. et autres servitudes d'utilité publique peuvent s'ajouter à celles énoncées ci-dessous selon la localisation du terrain.

Article Uz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve des dispositions de l'article 2 sont interdits :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les activités commerciales de grande distribution aux particuliers

2.2 - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.

2.3 - Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

2.4 - Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés sauf ceux liés aux activités de traitement valorisation de produits destinés à être recyclés ou valorisés (y compris les déchets)

2.5 - De manière générale toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone économique stratégique.

Article Uz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Cette zone est destinée à recevoir différents types d'activités industrielles ou économiques.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités secondaires : ateliers et entrepôts
- Les constructions à usage d'activités tertiaires,
- Au cœur de la zone, suivant les indications du document graphique, les constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de services et de bureaux et éventuellement de commerces de proximité participant au fonctionnement, au développement ou à la promotion du site,
- Commerce de gros aux professionnels (excluant toute vente aux particuliers),
- Commerce complémentaire à l'activité principale.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés :

1.1 - Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone, la qualité de son environnement et la proximité des secteurs d'habitations contigus.

1.2 - Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage).

1.3 - Les clôtures sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article 11.

1.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Uz 3 : Accès et voirie

3.1 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité.., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 m.

3.3 - Les largeurs des emprises publiques, des voies structurantes ouvertes à la circulation sont indiquées sur le document graphique.

3.4 - Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

3.5 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.6 - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article Uz 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales de chaque parcelle sera limité à :

- 3 litres/seconde/hectare, pour les parcelles de plus de 2 hectares.
- 5 litres/seconde/hectare, pour les parcelles de moins de 2 hectares.

Les espaces libres plantés seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention des eaux de ruissellement dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

4.5 - Distribution d'électricité et de téléphone

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article Uz 5 : Superficie minimale des terrains

Néant.

Article Uz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - D'une manière générale, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer.

6.2 - Les constructions de toute nature seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (Placette, cheminement piétonnier, espaces verts,…)

6.3 - Les constructions de toute nature respecteront les zones non-aedificandi liées aux voies départementales : retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et de sa bretelle d'accès.

Article Uz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1 - Les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

7.2 - L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 7.1 pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

7.3 - L'implantation des constructions par rapport aux limites de la zone, limite de la ZES, devra respecter une marge de recul de 8 mètres.

Article Uz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point

le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

8.2 - Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 8.1 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

Article Uz 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 - le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est fixé à 0,6 par terrain.

Article Uz 10 : Hauteur maximale des constructions

Remarque : Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels.

Article Uz 11 : Aspect extérieur

11.1 – Volumétrie : l'aménagement de la zone économique stratégique du Pays Chaunois requiert l'implantation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

11.2 – Toitures : les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

11.3 – Matériaux : les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

11.4 - Enseignes : les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

11.5 – Clôtures : les clôtures seront implantées à l'alignement, en limite des emprises publiques.

Elles pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum et une hauteur totale de 2 m maximum. Les matériaux de clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

Article Uz 12 : Stationnement

12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l'arrière des bâtiments.

12.2 - Il sera exigé au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition,…
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers

- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention.

12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

Article Uz 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Sauf contrainte technique, les arbres existants situés dans la partie sud-ouest de la zone, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

13.2 - Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4.4 concernant la gestion des eaux pluviales.

13.3 - La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 15 %.

13.4 - Une bande d'une largeur minimale de 7 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert.

Article Uz 14 : Coefficient d'occupation des sols

14.1 - La surface hors œuvre nette constructible sur chacun des terrains, issus de la division, ne pourra excéder la surface résultant de l'application d'un coefficient de 0,80 à la surface du terrain.

14.2 - La surface hors œuvre nette constructible maximale pour l'ensemble de la zone est limitée à 736 000 m².

Extrait du règlement du PLU applicable en zone 1AUz avant modification

Zone 1AUz

Chapitre V : Dispositions applicables à la zone 1AUz

Pour mémoire, certaines règles, comme celles imposées par le P.P.R.I. et autres servitudes d'utilité publique peuvent s'ajouter à celles énoncées ci-dessous selon la localisation du terrain.

Article 1AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve des dispositions de l'article 2 sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'habitation.

1.2 - Les activités commerciales de grande distribution aux particuliers

1.3 - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.

1.4 - Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés sauf ceux liés aux activités de traitement valorisation de produits destinés à être recyclés ou valorisés (y compris les déchets)

1.6 - De manière générale toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone économique stratégique.

Article 1AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Cette zone est destinée à recevoir différents types d'activités industrielles ou économiques.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités secondaires : ateliers et entrepôts
- Les constructions à usage d'activités tertiaires,
- Au cœur de la zone, suivant les indications du document graphique, les constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de services et de bureaux et éventuellement de commerces de proximité participant au fonctionnement, au développement ou à la promotion du site,
- Commerce de gros aux professionnels (excluant toute vente aux particuliers),
- Commerce complémentaire à l'activité principale.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés :

2.1 - Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone, la qualité de son environnement et la proximité des secteurs d'habitations contigus.

2.2 - Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage).

2.3 - Les clôtures sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article 11.

2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUz 3 : Accès et voirie

3.1 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité.., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 m.

3.3 - Les largeurs des emprises publiques, des voies structurantes ouvertes à la circulation sont indiquées sur le document graphique.

3.4 - Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

3.5 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.6 - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 1AUz 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales de chaque parcelle sera limité à :

- 3 litres/seconde/hectare, pour les parcelles de plus de 2 hectares.
- 5 litres/seconde/hectare, pour les parcelles de moins de 2 hectares.

Les espaces libres plantés seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention des eaux de ruissellement dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

4.5 - Distribution d'électricité et de téléphone

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article 1AUz 5 : Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 1AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - D'une manière générale, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer.

6.2 - Les constructions de toute nature seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (Placette, cheminement piétonnier, espaces verts,…)

6.3 - Les constructions de toute nature respecteront les zones non-aedificandi liées aux voies départementales : retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et de sa bretelle d'accès.

Article 1AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1 - Les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

7.2 - L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 7.1 pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

7.3 - L'implantation des constructions par rapport aux limites de la zone, limite de la ZES, devra respecter une marge de recul de 8 mètres.

Article 1AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point

le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

8.2 - Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 8.1 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

Article 1AUz 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 - le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est fixé à 0,6 par terrain.

Article 1AUz 10 : Hauteur maximale des constructions

Remarque : Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

10.1 - La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels.

Article 1AUz 11 : Aspect extérieur

11.1 – Volumétrie : l'aménagement de la zone économique stratégique du Pays Chaunois requiert l'implantation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

11.2 – Toitures : les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

11.3 – Matériaux : les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

11.4 - Enseignes : les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

11.5 – Clôtures : les clôtures seront implantées à l'alignement, en limite des emprises publiques.

Elles pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum et une hauteur totale de 2 m maximum. Les matériaux de clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

Article 1AUz 12 : Stationnement

12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situes a l'arrière des bâtiments.

12.2 - Il sera exigé au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de bureaux, laboratoires, salles d'exposition,…
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités en ateliers

- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention.

12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places sauf pour les activités de logistique et les parkings sécurisés de frets transportés. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

Article 1AUz 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Sauf contrainte technique, les arbres existants situés dans la partie sud-ouest de la zone, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

13.2 - Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4.4 concernant la gestion des eaux pluviales.

13.3 - La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 15 %.

13.4 - Une bande d'une largeur minimale de 7 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert.

Article 1AUz 14 : Coefficient d'occupation des sols

14.1 - La surface hors œuvre nette constructible sur chacun des terrains, issus de la division, ne pourra excéder la surface résultant de l'application d'un coefficient de 0,80 à la surface du terrain.

14.2 - La surface hors œuvre nette constructible maximale pour l'ensemble de la zone est limitée à 736 000 m².