

Le PLU de TERGNIER

a rencontré différentes procédures.

Depuis 2009, son règlement n'a jamais été remis à jour entièrement.

Ci-dessous vous trouverez :

- **Règlement de la Modification de Droit Commun n°1 du PLU approuvé le 28/03/2024**

Zones concernées : Uz, Uza, 1AUz et 1AUza

- **Règlement du PLU approuvé le 18/06/2009**

Zones concernées : U, Ua, Ui, 1AU, 1AUi, 2AU, A, N, Ne, Nh et Nv

Le règlement des zones avant modification a été supprimé pour une meilleure lecture et compréhension.

Commune de TERGNIER

Modification de
droit commun n°1

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Document n°2.1
Règlement
après modification

Vu pour être annexé
à la délibération du :

28 mars 2024

approuvant 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



Sommaire

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz.....3

Article Uz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article Uz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	3
Article Uz 3 : Accès et voirie	4
Article Uz 4 : Desserte par les réseaux.....	4
Article Uz 5 : Superficie minimale des terrains	5
Article Uz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	5
Article Uz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété...	5
Article Uz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	6
Article Uz 9 : Emprise au sol des constructions	6
Article Uz 10 : Hauteur maximale des constructions.....	6
Article Uz 11 : Aspect extérieur	6
Article Uz 12 : Stationnement.....	7
Article Uz 13 : Espaces libres et plantations	7
Article Uz 14 : Coefficient d'occupation des sols	8

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz.....9

Article 1AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article 1AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions	9
Article 1AUz 3 : Accès et voirie	10
Article 1AUz 4 : Desserte par les réseaux	10
Article 1AUz 5 : Superficie minimale des terrains.....	11
Article 1AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques...	11
Article 1AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	11
Article 1AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	12
Article 1AUz 9 : Emprise au sol des constructions	12
Article 1AUz 10 : Hauteur maximale des constructions.....	12
Article 1AUz 11 : Aspect extérieur.....	12
Article 1AUz 12 : Stationnement	13
Article 1AUz 13 : Espaces libres et plantations.....	13
Article 1AUz 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	14

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage.

Sont concernés les articles Uz 10, Uz 12, 1AUz 10 et 1AUz 12.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

La zone Uz comprend un *secteur Uza*, au sein de la ZES, dans lequel les constructions de grande hauteur sont autorisées (jusqu'à 35 mètres).

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.

10.2 - *Dans le secteur Uz9a* : la hauteur ne doit pas excéder 35 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels, à partir du sol existant.

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 situés à 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.

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.

CHAPITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

La zone 1AUz comprend un *secteur 1AUza*, au sein de la ZES, dans lequel les constructions de grande hauteur sont autorisées (jusqu'à 35 mètres).

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 de 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.

10.2 - *Dans le secteur IAUza* : la hauteur ne doit pas excéder 35 mètres sauf les ouvrages techniques éventuels, à partir du sol existant.

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 situés à 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.

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.



Département de l'Aisne

Ville de

Tergnier

Fargniers, Quessy, Vouël

Plan local d'urbanisme

3c. Règlement

**Vu pour être annexé à la
délibération du 18 juin 2009**

Maître d'ouvrage
Ville de Tergnier

Mairie
02700 Tergnier
tel : 03 23 57 11 27

Bureau d'études
Philippe Avice,
architecte dplg et urbaniste
3, rue d'Hauteville,
75010 Paris
tel : 01 48 24 31 27

Bureau d'études
David Borgobello,
architecte dplg et urbaniste
10, rue Bréguet
75011 Paris
tel : 01 48 06 27 75

Sommaire

Chapitre I : Dispositions générales

Chapitre II : Dispositions applicables aux zones U

Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Uz

Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones AU

Chapitre V : Dispositions applicables à la zone 1AUz

Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone A

Chapitre VII : Dispositions applicables aux zones N

Dispositions générales

Chapitre I : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Tergnier** (Aisne) (y compris les communes associées de **Fargniers, Quessy et Vouël**).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables. De même,

les articles L.111-1-4, L.111-9, L.111-10, L.123-2-1, L.421-4 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

Les découvertes archéologiques faites à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zone agricole (A),
- zones naturelles (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11-d du code de l'urbanisme),
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger (R.123-11.h du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les zones de risques connus

- les secteurs de développement prioritaire,
- les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage,
- les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR,
- les périmètres de carrières autorisés
- les périmètres de ZAC.

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où s'il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article 4 : Adaptations mineures

Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformations, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc., l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Edifices vétustes ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publiques grevant éventuellement la parcelle.

Hygiène, salubrité, sécurité des biens et des personnes

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

Divisions de terrains : les règles du PLU au regard de l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme

Dans le cas de division de terrain, en jouissance ou en propriété, les règles des articles 6 à 10 s'apprécient au regard de chaque construction.

Zone U

Chapitre II : Dispositions applicables à la zone U

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 U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans le secteur Ua, les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Dans le secteur Ui, les habitations sont interdites (sauf celles mentionnées dans l'article 2).

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

- Dans le secteur Ui, les constructions d'habitations sont admises sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- A l'intérieur du périmètre de renouvellement urbain identifié sur le plan de zonage, les nouvelles constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m² peuvent être refusées dans l'attente de l'approbation, par la Commune, d'un projet d'aménagement global, pendant au plus les cinq années qui suivent la date d'approbation du présent P.L.U. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions

existantes limitée à 20% de la S.H.O.N. existante sont toutefois autorisés.

Article U 3 : Accès et voirie

Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

Voiries

- Impasses : les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si nécessaire, les eaux usées non domestiques seront traitées avant rejet dans le réseau. Le mode de traitement sera défini lors de la

demande de permis de construire, et sera conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, il est obligatoire d'y raccorder les constructions nouvelles.

Distribution d'électricité et de téléphone

- Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.
- S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans le secteur Ui

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des voies existantes avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la

règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

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

- La construction en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Dans le secteur Ui

- Les constructions principales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.

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

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété.

Dans le secteur Ui

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les bâtiments doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :
 - hauteur maximale de 11,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
 - hauteur maximale de 13 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à quatre, soit R+2+Combles habitables ou R+3+T ou R+3+Combles non habitables.
- Pour les équipements publics ou bâtiments d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
- Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus des limites fixées dans cet article, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans le secteur Ua

- Les bâtiments doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :
 - hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
 - hauteur maximale de 10,5 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, soit R+1+Combles habitables ou R+2+T ou R+2+Combles non habitables.

Dans le secteur Ui

- Les bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 15 m.

Article U 11 : Aspect extérieur

- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- La pente des toitures des constructions principales sera de 37° au minimum, sauf dans le cas de matériaux de couverture de type bac acier, zinc et revêtement continu pour lesquels il n'est pas fixé de pente minimale.
- La couverture sera réalisée en ardoise, zinc, tuile, ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent, ou un matériau permettant la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie, ou des matériaux naturels et durables.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au terrain naturel sont limités à 80 cm.
- Les annexes (non contiguës à la construction principale) de moins de 20 m² au sol et les vérandas peuvent être réalisées avec des matériaux différents, et avoir une pente de toiture inférieure à 37°.

- Les garages et annexes en tôles de plus de 10 m² sont interdits.
- Les clôtures doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur maximale, soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés ou non d'une grille, le tout ne pouvant excéder 1,80 m.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.
- Les paraboles ne devront pas être implantées sur les façades sur rue.
- Pour les logements individuels, les rampes d'accès aux volumes construits enterrés, même partiellement, ne peuvent être réalisés à l'extérieur du bâti.

Dans le secteur Ui

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, gris, ardoise, brun, rouge tuile ou vert.
- Les clôtures (murs, grillages, palissades) n'excéderont pas 2 m de hauteur.

Article U 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place et demie de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, deux places de stationnement par logement ;
- 1 place pour 40 m² de surface de vente pour les entreprises commerciales d'une surface de vente supérieure à 100 m² ;

- il n'est pas fixé de règle pour les entreprises commerciales d'une surface de vente inférieure à 100 m²

Toute construction recevant du public doit comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Jardins à protéger (articles L.123.1.9 du code de l'urbanisme)

- Ces terrains repérés sur le plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les réseaux qui les desservent.

Espaces boisés classés (au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme)

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone AU

Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone AU

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 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les équipements publics.

Dans le secteur 1AU

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, si elles existent, sont admis :

- les constructions et les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, de service, de commerce ou d'artisanat compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dans le secteur 1AUi

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, si elles existent, sont admis :

- les constructions et les opérations d'ensemble à vocation de service, de commerce ou d'artisanat.
- Les constructions d'habitations sont admises sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

Dans les secteurs 1AU et 1AUi

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, si elles existent, sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, compatibles avec la vie urbaine et le voisinage d'habitations, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

Voiries

- Impasses : Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si nécessaire, les eaux usées non domestiques seront traitées avant rejet dans le réseau. Le mode de traitement sera défini lors de la demande de permis de construire, et sera conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, il est obligatoire d'y raccorder les constructions nouvelles.

Distribution d'électricité et de téléphone

- Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres, ou selon les indications portées sur les orientations d'aménagement. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

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

- La construction en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de l'îlot de propriété.
- Pour les commerces, activités, services et équipements, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- Pour les équipements publics ou bâtiments d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

- Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus des limites fixées dans cet article, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Les bâtiments doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :
 - o hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - o hauteur maximale de 10,5 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, soit R+1+Combles habitables ou R+2+T ou R+2+Combles non habitable.

Dans le secteur 1AU1

- Les bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 15 m.

Article AU 11 : Aspect extérieur

- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- La pente des toitures des constructions principales sera de 37° au minimum, sauf dans le cas de matériaux de couverture de type bac acier, zinc et revêtement continu pour lesquels il n'est pas fixé de pente minimale.

- La couverture sera réalisée en ardoise, zinc, tuile, ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent, ou un matériau permettant la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie, ou des matériaux naturels et durables.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au terrain naturel sont limités à 80cm.
- Les annexes (non contiguës à la construction principale) de moins de 20 m² au sol et les vérandas peuvent être réalisées avec des matériaux différents, et avoir une pente de toiture inférieure à 37°.
- Les garages et annexes en tôles de plus de 10 m² sont interdits.
- Les clôtures doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur maximale, soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés ou non d'une grille, le tout ne pouvant excéder 1,80 m.
- Les paraboles ne devront pas être implantées sur les façades sur rue.
- Pour les logements individuels, les rampes d'accès aux volumes construits enterrés, même partiellement, ne peuvent être réalisés à l'extérieur du bâti.
- Pour les logements individuels, les garages en sous-sol et les rampes d'accès aux souterrains sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les clôtures seront réalisées par l'aménageur.
- Les clôtures végétales seront composées de végétaux d'essences locales.

Dans le secteur 1AUj

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, ardoise, brun, rouge tuile ou vert.
- Les clôtures (murs, grillages, palissades) n'excéderont pas 2 m de hauteur.

Article AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place et demie de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, deux places de stationnement par logement ;
- 1 place pour 40 m² de surface de vente pour les entreprises commerciales d'une surface de vente supérieure à 100 m² ;
- il n'est pas fixé de règle pour les entreprises commerciales d'une surface de vente inférieure à 100 m².

Toute construction recevant du public doit comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

- Les haies à créer doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : argousier, noisetier, prunellier, saule, troène, charme, orme, hêtre, aubépine, houx, if, etc.).
- Les haies en clôture seront réalisées par l'aménageur.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone A

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 A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admis :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les équipements publics.
- Les carrières
- Les constructions liées à la diversification agricole, dont la valorisation non-alimentaire des ressources agricoles, sont autorisées dans la mesure où l'activité agricole reste l'activité principale de l'établissement.

- Les changements de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes **repérées au plan de zonage** ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées et indispensables à une activité agricole et situées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation.
- L'aménagement des terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de camping à la ferme.

Article A 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle

Article A 4 : Desserte par les réseaux

- Il n'est pas fixé de règle

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

- Les constructions devront être implantées à plus de 10 m des zones d'habitat.
- Dans les autres cas, la construction en limite séparative est autorisée.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- Pour les équipements publics ou bâtiments d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
- Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus des limites fixées dans cet article, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, etc.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+1+comble).
- La hauteur des autres constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques.

Article A 11 : Aspect extérieur

- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.

Article A 12 : Stationnement

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

Chapitre VII : Dispositions applicables à la zone N

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 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les changements d'affectation du bâti existant, les édicules techniques.

Dans le secteur Ne

- A condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, la construction d'équipements collectifs, qu'il s'agisse de constructions ou d'installations ou travaux divers, est autorisée.

Dans le secteur Nh

- A condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions d'annexes et d'extensions des bâtiments existants sont autorisées.

Dans le secteur N1

- A condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les installations de plein air à usage **de loisirs** ou de sports et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations, ainsi que les terrains de camping sont autorisés.

Dans le secteur Nv

- A condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les installations et constructions nécessaires à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage sont autorisées.

Article N 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si nécessaire, les eaux usées non domestiques seront traitées avant rejet dans le réseau. Le mode de traitement sera défini lors de la demande de permis de construire, et sera conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales chaque construction devra prévoir un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

- La construction en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans le secteur Ne

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 17 mètres hors tout.

Article N 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.

Article N 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés (au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme)

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

Dans le secteur Nv

- La périphérie de la zone familiale, en particulier les côtés est et sud recevront des plantations formant un écran boisé. Toutefois la limite nord entre la zone familiale et la RD 32 recevra peu ou pas de plantations, évitant ainsi le phénomène d'enfermement.
- A l'ouest de la zone familiale, le terrain est déjà particulièrement boisé naturellement. Des plantations, le long de cette limite seront de nature en empêcher toutes intrusions dans ledit terrain.
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences locales. Les arbres dont les fruits peuvent tomber sur les caravanes, (chênes,

marronniers, platanes, épineux) ainsi que les pousses trop jeunes facilement arrachées sont à éviter.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

* * *