

Département des Ardennes

VILLE DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES



Plan Local d'Urbanisme

3. RÈGLEMENT

Document initial approuvé
le : 31 août 1979

Révisé le:		Modifié le:	Mis en compatibilité le:
30.03.2009		15.10.2010 (<i>modification simplifiée</i>)	08.04.2015
07.04.2022 (<i>révision allégée</i>)		06.04.2011 (<i>modification simplifiée</i>)	
11.04.2024 (<i>révision allégée n°2</i>)		27.06.2012 (<i>modification</i>)	Mis à jour le :
		05.02.2015 (<i>modification simplifiée</i>)	05.03.2020
		03.10.2017 (<i>modification simplifiée</i>)	16.02.2022
		23.09.2021 (<i>modification simplifiée</i>)	
		03.02.2022 (<i>modification</i>)	
		25.09.2025 (<i>modification</i>)	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Augmentées d'un préambule, de recommandations et du glossaire
relatif aux règlements des zones du PLU

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE IV

TERRAINS CLASSES PAR LE P.L.U. COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

LES ANNEXES AU REGLEMENT

EMPLACEMENTS RESERVES LOTISSEMENTS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

**Augmentées d'un préambule, de recommandations et
du glossaire relatif aux règlements des zones du PLU**

DISPOSITIONS GENERALES

(CODE DE L'URBANISME, R 123-4, R123-9, A123-2)

Le présent règlement est établi conformément notamment aux articles R 123-4, R.123-9 et A 123-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de CHARLEVILLE-MEZIERES délimité aux documents graphiques par un tireté épais à l'exclusion des parties du territoire couvertes par les Zones d'Aménagement Concerté dites :

- «SOUS LE BOIS FORTANT» créée par arrêté préfectoral du 3 Avril 1979
- «MOULIN LEBLANC» créée par délibération du Conseil Municipal du 16 Juin 1986
- «MONTJOLY» créée par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 1992, modifiée les 19 décembre 1994 et 28 Janvier 2002

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées au Règlement National d'Urbanisme, articles L.111-1 à L.111-12, et R.111-1 à R.111-24-2, à l'exception des articles suivants :

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestiers.

Les plans comportent aussi les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB,...) et délimitée aux documents graphiques par un tireté épais.

Les zones comprennent éventuellement des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBg).

3-1 Les zones urbaines auxquelles s'applique le TITRE II du présent règlement sont au nombre de cinq (5) :

Elles correspondent suivant leur affectation principale :

- à l'habitation... UA, UB, UC, UD
- aux activitésUY

3-2 Les zones naturelles auxquelles s'applique le TITRE III du présent règlement, sont au nombre de trois (3) :

AU, A et N

DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE DE LA ZONE AU (À URBANISER) AU SENS DE L'ARTICLE R 123-6 DU CODE DE L'URBANISME :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou du secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, par exemple : permis de construire groupé, permis ou déclaration d'aménager, zone d'aménagement concerté, etc, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement ou le règlement.

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

3-3 Terrains classés au Plan d'Occupation des Sols comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions du TITRE IV du règlement.

3-4 Emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions du TITRE V du règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application stricte des règlements des zones pourront être accordées par l'autorité compétente, pour des raisons dûment justifiées, selon les modalités définies à l'article L123-1-14°al inéa 4 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

PREAMBULE ET RECOMMANDATIONS

Le règlement du PLU s'appuie sur les choix retenus développés au chapitre 4 du rapport de présentation

LA QUALITE DE L'ARCHITECTURE

À Charleville-Mézières comme dans les villages alentour, il existe une architecture traditionnelle ou vernaculaire et une architecture de conception ancienne ou récente.

Sauf à déboucher sur la caricature et le pastiche, il n'est plus possible de reproduire à l'identique l'architecture du passé. L'authenticité est une exigence fondamentale si l'on veut produire une architecture de qualité, que l'on construise avec peu ou beaucoup de moyens, dans la continuité du passé ou dans un langage novateur. Cependant, en raison de leur adaptation éprouvée au contexte local, les modes d'implantation, la volumétrie, les matériaux de la tradition peuvent certainement se perpétuer à travers les réalisations contemporaines.

La tradition architecturale peut être source d'inspiration et de réinterprétation pour la modernité notamment lorsque les édifices à construire répondent à des besoins semblables à ceux qui ont déjà été rencontrés par l'architecture traditionnelle ou vernaculaire. Cependant, au plus les bâtiments nouveaux relèvent d'une vocation ou d'une intention spécifique, au plus ils justifient d'une conception originale qui s'écarte des modèles anciens.

Corollairement, lorsqu'on désire s'écarter de la tradition architecturale régionale, il faut idéalement faire appel à un travail de conception en rejetant l'emprunt d'éléments clichés sur le passé ou de formules commerciales banalisées.

Dans la recherche de la modernité et de l'expression contemporaine, voire d'une démarche avant-gardiste, la conception architecturale ne doit en aucun cas être confondue avec les principes de l'urbanisme, lesquels traitent de l'insertion dans le contexte, à une échelle plus vaste que celle d'un bâtiment pris isolément. Les partis de l'architecture relèvent d'une recherche formelle, moyennant la réflexion fonctionnelle et technique, tandis que les principes à respecter au nom du bon urbanisme visent à la qualité de la vie commune. La limite à la liberté architecturale est le respect des critères du bon urbanisme.

A cette fin, l'attention doit porter sur :

- l'insertion dans le paysage, guidant la morphologie et l'implantation du projet
- l'adaptation au relief, en vue de limiter les remblais et déblais, susceptible de guider le choix de la forme des constructions
- la recherche d'une d'implantation économe sur la parcelle, épargnant les éléments naturels ou construits méritant d'être conservés
- l'inscription dans une typologie et une volumétrie adaptées à la morphologie et au contexte territorial, ou la proposition d'une forme originale accordée à ce contexte
- la recherche d'une expression traduisant le programme et la destination du projet
- l'usage de matériaux offrant une qualité visuelle cohérente avec la forme et le programme, outre des qualités de durabilité et d'innocuité environnementale.

De manière plus précise, certaines pratiques traditionnelles doivent être conçues « dans les règles de l'art », telles les toitures en Mansart, les baies etc.. de manière à éviter les abus dont ces pratiques sont le prétexte, en raison de la pression spéculative.

L'URBANISATION DES ZONES AU

Les zones AU de la carte du PLU sont des zones encore non équipées et de ce fait non urbanisables à court terme, ni sans vision d'ensemble. Cependant, les études préalables et les principes définis dans le PADD permettent de cerner les intentions et objectifs principaux les concernant.

Les éléments suivants sont partagés par l'ensemble des zones AU :

Aspect des constructions

Les matériaux admis sont ceux dont les teintes dans le vu de loin peuvent répondre à deux attitudes :

- soit se présenter dans la continuité de la ville historique : ton ocre dominant ou combinaison ocre/brique
- soit s'écarter des tons traditionnels de la ville historique, à condition d'éviter de trancher sur la valeur moyenne de l'arrière plan paysager. Les tons vifs et très clairs (blanc, beige clair...) sont donc généralement proscrits

Les deux attitudes peuvent se mélanger dans le bâti.

Les tons des matériaux de toiture restent confinés aux nuances de gris moyen à foncé (ton zinc à ton ardoise). Les bâtiments repères peuvent s'écarter de cette règle.

Les bâtiments repères, de par leur fonction et leur gabarit, peuvent cependant trancher sur la masse bâtie environnante et faire contraste dans le paysage.

Si les volumes d'activités comportent de grandes parois aveugles ou peu ouvertes, leurs élévations utilisent les matériaux admis pour les logements ainsi qu'un bardage de bois naturel.

Gabarits et toitures

Les gabarits de l'habitat sont compris entre la maison individuelle et le petit immeuble collectif de 4 niveaux.

Les toitures sont à versants ou plates de préférence végétalisées.

Morphologie de l'habitat

L'habitat est disposé de préférence sous la forme d'îlots construits en ordre fermé ou semi-ouvert. D'autres implantations en liaison avec un contexte pavillonnaire ou une forme élaborée en fonction de critères bioclimatiques, d'économie énergétique et d'espace sont admises.

Ces îlots comportent un ensemble de cours, jardins et espaces verts dont la surface équivaut à 40 % minimum de la surface totale des secteurs.

Les habitations sont conçues sous forme de maisons individuelles ou de petits immeubles collectifs en relation étroite avec les constructions environnantes.

Morphologie des zones d'activités pour Étion et Manchester

Les activités sont hébergées dans des volumes fermés. Les surfaces non bâties peuvent être utilisées pour le stationnement et les aires de manoeuvre des véhicules, à condition de comporter les plantations et arbres à moyenne et haute tige qui procurent la couverture végétale nécessaire à l'intégration paysagère.

De par sa situation et son environnement, chaque zone va se développer autour de critères particuliers. On retiendra donc pour :

• **Le secteur d'Étion**

Inscription dans le site

- Phasage par entités autonomes et compactes depuis le noyau de village. Chaque entité est clairement inscrite dans une maille du réseau des voiries de desserte.
- Constitution de façades vis-à-vis du paysage à chaque phase et lecture des anneaux de croissance par la conservation d'un vide aménagé entre les entités juxtaposées.

- Tracés viaires composant avec les courbes de niveaux, les lignes de force du paysage et la structure agraire du site.
- Préservation et intégration des haies bocagères principales, utilisation des éléments remarquables dans les espaces récréatifs.

Desserte

- Nécessité d'une rocade du type boulevard urbain à gabarit limité permettant de desservir les nouveaux quartiers sans que les voies du village d'Étion ne soient sollicitées.
- Intégration d'un itinéraire principal collecteur des transports publics dans les tracés prévus.
- Identification des espaces structurants autour desquels s'articule la composition : espaces récréatifs, voies principales.

• ***Le secteur de Manchester***

Inscription dans le site

- Phasage par entités autonomes et compactes correspondants aux îlots nouveaux.
- Tracés viaires composant avec le découpage parcellaire et les lignes de force du paysage.

Desserte

- Nécessité d'une avenue d'entrée de ville à gabarit limité en liaison avec la rocade existante dans le but de soulager la rue de Warcq de la circulation de transit.
- Intégration d'un itinéraire principal collecteur des transports publics dans les tracés prévus.
- Identification des espaces structurants autour desquels s'articule la composition : espaces récréatifs, mail, voies principales...

• ***Le secteur de la Houillère Nord***

Inscription dans le site

- Organiser le bâti en fonction de la trame parcellaire rurale encore présente
- Densifier les ensembles urbains ou situés en entrée de ville
- Instaurer un dialogue avec la nature par des systèmes ouverts sur les espaces forestiers pour le bâti situé en limite de ville
- Phasage par entités autonomes et compactes correspondants aux îlots nouveaux à intégrer dans la structure urbaine existante. Les constructions individuelles s'intègrent au bâti existant de manière mitoyenne suivant le règlement des zones AU et UC.

Desserte

- Aménagement de la rue de Monthermé comme axe majeur du site sous forme de boulevard urbain. Ce boulevard constitue la prolongation du Boulevard d'Étion (prévu au projet de développement du secteur) vers le centre ville.
- Intégration d'un itinéraire principal collecteur des transports publics dans les tracés prévus.
- Identification des espaces structurants autour desquels s'articule la composition : espaces récréatifs, mail, voies principales...

L'entrée de ville, rue de Monthermé

L'organisation du bâti suivant un alignement structuré, avec un recul sur alignement, ménageant trottoirs, espaces verts et contre-allée locale avec des alignements arborés de hautes futaies permet de traiter la face urbaine du secteur. En opposition dans la partie forestière, des compléments de plantation et une limitation des espaces urbanisables auraient pour objet de favoriser le contraste entre ces ensembles différents et de marquer le passage dans la ville.

- ***Le plateau de Berthaucourt***

Inscription dans le site

- Instaurer un dialogue avec la nature par un système ouverts sur les espaces naturels pour le bâti situé en limite de ville
- Dans le cadre de la préservation de la ligne de crêtes du plateau, l'urbanisation ne pourra être visible depuis la partie centrale de la ville située en contrebas.

Desserte

- La desserte routière locale est reliée au système de voiries existant
- la perméabilité des espaces pour les piétons sera maintenue

GLOSSAIRE

Aire ou zone de recul : Aire libre de constructions située entre l'alignement et le front bâti.

Alignement : Limite séparative de l'espace public et des propriétés riveraines.

Antenne : Dispositif destiné à l'émission ou la réception d'ondes radioélectriques.

Auvent : Abri fixe protégeant de la pluie ou du soleil.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

Balcon : Plate-forme en saillie sur une façade, devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps.

Bandeau : Moulure horizontale, pleine et de section rectangulaire, dont la largeur est nettement supérieure à la saillie et dont la face peut être plate ou légèrement bombée.

Banne : Bâche ou toile mobile en saillie au-dessus d'une vitrine sur une façade

Brisis : Partie inférieure en pente raide d'un versant de toiture à la Mansart.

Corniche : Couronnement d'un édifice, en saillie sur le plan de la façade, destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries et sur lequel sont généralement établis les chéneaux.

Dispositif de publicité : Moyen employé pour faire connaître ou vanter une entreprise ou un produit.

Égout de toiture : Dispositif de recueil des eaux pluviales. Lorsque la hauteur à l'égout de façade est utilisée dans les prescriptions, il y a lieu de toujours comprendre par ces termes la hauteur de l'intersection entre le plan de la façade et le plan du versant de toiture ou de la toiture plate.

Emplacement de stationnement : Surface destinée au stationnement de véhicules automoteurs et de cycles.

Emprise au sol : L'emprise au sol est comprise comme la projection au sol des surfaces des couvertures des constructions diminuée des débords de toiture habituels (de l'ordre de 30 cm). Les modalités de calcul à prendre en compte sont celles figurant au code de l'urbanisme en vigueur.

Faîte ou faîtage : Ligne qui joint les points les plus élevés à l'intersection de deux versants de toiture, point le plus élevé d'un bâtiment, sauf cheminées, tourelles et autres structures en saillie locale de la toiture.

Front bâti : Plan vertical marquant l'implantation de la façade du bâtiment faisant face à l'espace public comme privé, carrossable ou non carrossable.

Garde-corps : Dispositif plein ou ajouré destiné à servir d'appui et à prévenir la chute lorsqu'il existe une dénivellation prononcée : balustrade, barre d'appui, parapet, rambarde, etc.

Îlot : Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication ou par des limites naturelles.

Intérieur ou coeur d'îlot : Ensemble des espaces au-delà de la profondeur bâtie sur rue.

Lucarne : Ouvrage construit en saillie sur un versant de toiture et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble.

Marquise : Auvent.

Mur gouttereau : Mur qui porte la gouttière par opposition à mur pignon.

Niveau : Espace compris entre deux planchers ou entre un plancher et une toiture.

Oriel : Fenêtre ou construction vitrée en saillie sur le nu d'un mur de façade.

Pente de toiture : Inclinaison d'un pan de toiture, exprimée par l'angle aigu entre le plan du versant et le plan horizontal.

Pignon ou mur pignon : Mur supportant les pentes du toit d'un bâtiment ou d'une construction, le plus souvent perpendiculaire à la façade principale.

Plan d'aménagement : Plan fixant l'aménagement d'un site, approuvé par la Municipalité.

Rez-de-chaussée : Niveau correspondant approximativement au niveau de la voirie.

Saillie : Ouvrage dépassant le nu de la façade d'un bâtiment ou d'une construction.

Soubassement : Partie inférieure d'une construction.

Toiture mansardée, ou toiture en Mansart ou «à la Mansart» : Toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparés par une arête saillante.

- **Brisis** : Partie inférieure en pente raide d'un versant de toiture à la Mansart.
- **Terrasson** : Partie peu inclinée d'une toiture. Dans un versant de toiture en Mansart, le terrasson est la partie supérieure en pente douce.

Travée : Division verticale de la façade correspondant à l'alignement vertical des baies.

Trumeau : Colonne ou pan de mur entre deux baies.

Véranda : Pièce ou galerie vitrée accolée à un bâtiment.

Volume principal : Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété.

Volume secondaire : Bâtiment complémentaire au volume principal, adossé à celui-ci.

Volume annexe : Bâtiment complémentaire au volume principal mais isolé.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine centrale, commerçante et historique. Le périmètre de la zone UA est délimité de manière à correspondre au périmètre du secteur sauvegardé de Charleville-Mézières.

Cette zone regroupe :

- la partie la plus ancienne de Charleville
- la vieille ville de Mézières
- les quartiers qui prolongent ces ensembles anciens en liaison avec les faubourgs issus du 19ème siècle
- l'axe monumental formé par l'avenue d'Arches et le Cours Briand.

Le bâti est dense, les habitations collectives voisinent avec les habitations individuelles. Les cœurs d'îlots sont largement occupés par les constructions nécessaires aux activités et aux équipements. Les différents quartiers sont marqués par des ensembles et un patrimoine architectural particulièrement remarquable.

La zone UA est affectée à l'habitation ainsi qu'aux équipements et aux activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat soit au sein d'un îlot mixte, soit dans la juxtaposition fine d'îlots résidentiels et d'îlots non habités. Le développement des occupations autres que l'habitat est admis dans la mesure où il ne met pas en péril la vocation résidentielle.

La zone UA est concernée par la qualification en espaces structurants de certaines voiries qui a des implications sur les volumes bâtis bordant celles-ci ainsi que sur le traitement de l'espace public (art. R. 151-41 3° et R. 141-43 5° du Code de l'Urbanisme).

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situé à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, de commodité, ou d'altérer significativement le caractère du dit quartier, tel qu'il est conforme aux caractéristiques de la zone UA
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception des agrandissements et des modifications des installations classées existantes lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances ou du danger actuel
- Les constructions ou installations à usage d'industries ou installations autres que celles qui peuvent être admises dans le cadre des occupations prévues à l'article UA2
- Tout hangar, entrepôt, bâtiment de stockage de plus de 200 m²
- Les aires de stockages extérieurs de produits et matériaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction du barrage automatisé M09 – MEZIERES et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements
- L'occupation, en front à rue, d'un rez-de-chaussée, sur les deux tiers de la profondeur du bâtiment, par les garages collectifs et parcs de stationnement automobile
- La transformation en garage du rez-de-chaussée d'un immeuble existant présentant une architecture de qualité pour préserver l'intégrité de sa façade
- En front de rue, tout ensemble de garages autonomes
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement permanent des caravanes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les volumes bâtis s'implantent de manière à respecter le relief naturel du sol.

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les garages commerciaux, stations-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- dans les emprises du domaine ferroviaire, les constructions de toute nature et les équipements nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès
- l'extension de constructions existantes non conformes aux articles UA6, UA7 et UA10, dans la continuité des caractéristiques de départ des dites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 20% de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009

- l'extension de constructions existantes dont le caractère patrimonial est attesté, pour autant qu'elle vise à reconstituer, dans le cas d'une altération, une composition volumétrique typique du centre ancien
- l'extension d'une activité en rez-de-chaussée d'une construction existante pour autant qu'elle participe à la mise en valeur du patrimoine bâti de la parcelle et s'inscrive dans la logique de composition des édifices existants
- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

- a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue dont l'usage peut être réservé aux seuls piétons et cycles. L'emprise minimale est fixée à 4 m.
- b) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voie existante. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.
- c) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
 - à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :
 - leur linéaire est inférieur ou égal à 100 m.
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionné en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

- a) Le plan de l'inventaire du patrimoine architectural et paysager annexé au présent règlement indique les alignements significatifs d'arbres de haute tige à conserver, compléter ou remplacer lors de travaux de rénovation et de transformation des voies existantes.
- b) Les voiries qualifiées comme espace structurant au plan de zonage sont aménagées de manière à donner priorité à la mise en valeur du cadre urbain, par un traitement qualitatif des revêtements de surface, du mobilier, et par la plantation d'arbres. Les aires de recul végétalisées jouxtant ces voiries participent à cette mise en valeur.

§4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT HORS DOMAINE PUBLIC

- a) Les groupes de garages individuels et les parkings hors domaine public doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Pour un parc de stationnement hors voirie, au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et

une sortie, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter

b) Les aménagements sont conçus de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public.

c) Les pentes d'accès aux garages des véhicules ne doivent pas dépasser une déclivité de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

b) Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales sont enterrés.

Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les disposition suivantes sont communes à tous les réseaux :

- le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux ou réhabilité est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés
- Lors de travaux, même effectués sur une partie de l'immeuble, les raccordements sont réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes
- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment
- Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade
- Les postes de transformation sont inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Ils comportent une double porte, celle habituelle, à l'intérieur, et une porte métallique ou en bois, peinte, vers l'extérieur en fond de tableau. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils sont en maçonnerie et éventuellement couverts d'un toit, en fonction de l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés
- Aucune altération des sculptures ou moulurations ne peut être provoquée par l'apposition des coffrets, transformateurs ou parcours des câbles

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboliques sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons et généralement lorsqu'elles sont visibles de l'espace public.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes d'eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour. Les groupes de ventilation en toiture doivent être dissimulés et non visible de l'espace public. Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

§10. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile à la voie publique doit être prévu pour tout immeuble neuf à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents audit immeuble et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les emplacements doivent avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

§1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions sont édifiées à l'alignement des espaces publics ou privés existants, modifiés ou à créer ouverts à la circulation des véhicules automobiles ou des cycles ou des seuls piétons.

A titre exceptionnel, quelques éléments partiels de la façade d'un projet, peuvent être autorisés en retrait de l'alignement, dans les étages, si la composition architecturale s'intègre harmonieusement avec l'ensemble

urbain environnant. Ce retrait partiel est au maximum de 2,50 m. pour les étages courants et de 3,50 m. pour le dernier étage en attique.

§2. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISÉES

a) Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé par souci d'homogénéité que les constructions nouvelles se conforment à ce recul, dans le respect des autres articles du règlement. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

b) La création de rez-de-chaussée commerciaux en retrait peut être autorisée sous passage couvert aux quatre conditions suivantes :

- le passage se développe sur 25 m. au moins d'un seul tenant
- il s'inscrit dans une composition architecturale d'ensemble
- le retrait du plan des vitrines est au minimum de 2,50 m. par rapport au nu extérieur du passage
- la voirie est aménagée en espace piétonnier ou présente un trottoir large de 3 m. au minimum

c) Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en recul en fonction des impératifs techniques justifiés par le programme, dans la mesure où cette implantation n'occasionne pas de distorsion du paysage urbain. Toutefois, ce recul est alors traité en espace piéton ou en parvis végétalisé, jamais en espace de stationnement automobile.

d) Dans le cas de terrains encadrés par plusieurs voies, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

§3. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

Le débord sur le domaine public des oriels, balcons et balconnets est admis à partir d'une hauteur de 3,50 m. minimum par rapport au niveau du trottoir mesuré au point le plus bas de chaque élément en saillie. Ce débord sur le domaine public n'excède pas 80 cm.

Les oriels ne peuvent représenter plus du tiers de la largeur de la façade.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1.-IMPLANTATIONS

a) **Règle générale.** Les constructions sont implantées sur au moins une des limites séparatives menant à la voie. Le recul minimal de l'autre limite séparative, en cas d'une construction sur une seule de ces limites, est fixé à 3,50 m.

b) Les constructions érigées en intérieur d'ilot peuvent s'implanter soit en limite séparative latérale soit avec un recul minimal de 3,50 m. Elles respectent une distance minimale de 6 m. de la limite de fond de parcelle.

c) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite sauf impossibilité technique majeure (topographie, découpage de la parcelle, besoin d'éclaircissement de la construction...)

d) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.

e) Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent règlement, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant. Des implantations autres sont possibles lorsqu'il y a création de « cour commune », soit à l'amiable, soit à la diligence d'un propriétaire, dans les conditions fixées aux articles R 451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La profondeur du volume principal, hors terrasses et balcons, au départ du front bâti, n'excède pas 18 m.
- b) Les activités commerciales, tertiaires ou les équipements publics peuvent s'étendre sur la totalité de la parcelle sous réserve que la couverture en soit végétalisée ou constituée par une verrière.
- c) la profondeur de chacune des constructions édifiées en intérieur d'ilot n'excède pas 18 m., terrasses et balcons non compris.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m, à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Cette règle s'applique également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Pour les constructions non contiguës comportant des façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que définit à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation la distance minimale est ramenée à 3,50 m.

Les constructions annexes doivent respecter une distance minimale de 3,00 m. par rapport aux autres constructions, à l'exception des piscines extérieures, qui peuvent observer une distance inférieure.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 65% de la surface de la parcelle.

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 80 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol peut couvrir la totalité de la parcelle pour des activités commerciales, tertiaires ou pour les équipements publics aux mêmes conditions que précédemment et conformément au §2-b de l'article UA7.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative et à une limite de hauteur absolue. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur absolue au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 21 m. au faîtage et 16 m. à l'égout de toiture.
- b) Pour les bâtiments existants non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.
- c) La hauteur maximum d'un volume annexe est de 4 m au faîtage.
- d) Les constructions édifiées en intérieur d'ilot doivent toujours avoir un niveau de moins que le bâtiment principal sur rue, dans la limite d'un gabarit maximum correspondant à un R+2+combles. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.
- e) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§2. HAUTEUR RELATIVE

Dans les rues ou portions de rue où règne une unité de hauteur, à l'égout de toiture ou au faîtage, les constructions nouvelles peuvent se conformer à cette unité.

La hauteur des façades latérales le long des limites séparatives ou en recul des limites est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections permettant de répondre aux règles de limitation des hauteurs par étagement le long de la pente, la mesure de la hauteur étant prise au milieu de chaque section. Le développement de chaque section est adapté au rythme du parcellaire pré-existant ou environnant.

ARTICLE UA11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

La construction doit, par ses matériaux, tons, rythmes et modénature être en harmonie avec l'environnement bâti. Les transformations et réhabilitations de bâtiments existants s'effectuent dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et volumétriques d'origine et tendent à les restituer lorsque celles-ci ont été altérées. Tous les permis et autorisations nécessités par le projet en vertu de la réglementation en vigueur peuvent être refusés ou n'être accordés qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

a) Séquences du parcellaire. La composition de la façade ne peut abolir le rythme du découpage parcellaire pré-existant lorsqu'un projet s'établit sur la largeur de plusieurs parcelles. De même, si dans une rue où des rythmes verticaux sont dominants, un bâtiment projeté présente un linéaire de façade important, celle-ci doit, dans sa composition, reconstituer des séquences de façon à ne pas interrompre ce rythme dominant, ou à créer une composition qui définisse avec les rythmes existants, une harmonie nouvelle valorisant la perception de la rue.

b) Soubassement. Si, au sein d'une rue, les bâtiments existants présentent des soubassements, il peut être exigé que les nouveaux volumes à bâtir en comportent également. La hauteur minimale des soubassements est alors de 80 cm et s'accorde au moins à celle d'un des volumes bâtis jointifs.

c) Devantures. Toute modification du rez-de-chaussée au profit d'un local professionnel s'effectue dans le respect de la composition existante de la façade. Le percement ou l'aménagement des vitrines en rez-de-chaussée est autorisé à condition de s'inscrire dans le rythme général de la façade. Ceci peut impliquer de restituer des trumeaux dans la composition de la vitrine. La création d'une vitrine d'un seul tenant d'une limite séparative à l'autre, ou encore qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite. Lorsqu'un rez-de-chaussée de local professionnel s'étend sur la largeur de plusieurs immeubles, la devanture doit être divisée en séquences organisées de manière à respecter les rythmes verticaux des façades de chaque construction.

d) Accès aux étages. Les transformations et aménagements d'un rez-de-chaussée ne peuvent supprimer les accès indépendants des logements aux étages, et doivent les restituer lorsqu'ils ont été supprimés.

e) Baies. Les baies anciennes sont maintenues et, en cas d'une altération, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés. Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural n'est obstruée. Celles qui le sont, doivent être restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait). Il ne peut être autorisé de créer des baies nouvelles à un bâtiment existant que dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées ont des proportions et formes correspondant à celles des baies existantes. Si les diverses baies des immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire. Si les encadrements des baies sont généralement traités en saillie, il peut être imposé de faire de même.

f) **Coursives.** Les coursives sont interdites en façade sur rue.

g) **Balcons.** Lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

h) **Façade latérale et arrière composée.** Les fortes différences de qualité entre la façade sur rue et les autres façades d'une construction sont prohibées. Les façades latérales doivent être traitées en continuité de la façade principale (retour de soubassement, attique, fenêtre d'angle, modénature,...) et ajourées si la réglementation le permet. La façade arrière est composée de la même manière que la façade avant, fût-ce dans une expression plus simple.

i) **Volumes annexes.** Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

j) **Transition harmonieuse avec l'environnement.** Dans les raccords entre volumes bâtis, une correspondance des corniches, chaînages d'angle et tous éléments de modénature est obligatoire de manière à assurer la transition harmonieuse entre façades mitoyennes.

§3. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

a) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

b) La dominante générale pour les élévations est la combinaison des tons ocre et brique, ou la dominante de ton ocre rehaussée de ton brique, telle qu'elle résulte de l'emploi de la pierre de taille de ton ocre attesté à Charleville-Mézières, en combinaison avec la brique de terre cuite naturelle. Est donc généralement interdit l'emploi de matériaux d'élévation s'écartant sensiblement de ces tons, en sorte qu'il se produit un contraste perceptible à l'échelle du groupe de constructions. L'emploi de matériaux non-conformes à cette dominante peut être admis en quantité importante à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site. Cette latitude doit toujours être utilisée au départ d'une réflexion étendue au contexte et ne peut en aucune manière justifier la création d'un contraste créé au seul bénéfice de la perception individuelle du projet.

c) En particulier les matériaux suivants sont interdits :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre d'usage attesté à Charleville-Mézières
- Le schiste hors des sections de rue où ce matériau est présent de manière significative dans des constructions existantes
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux enduits, etc...
- Les briques et parements de brique de type flammé
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les matériaux de revêtement posés à l'extérieur sur un bâtiment n'étant pas conçu pour les recevoir, en particulier sur les bâtiments dont les façades sont en pierre ou en briques
- Les éléments en fibrociment autres que les éléments de petit format de ton schiste (40 x 24 cm) utilisés pour le bardage de pignons latéraux
- Les plaques nervurées ou ondulées de grand format en acier (type bac acier) et en fibrociment
- Les plaques ondulées en polyester ou en polycarbonate
- Le verre réfléchissant
- Les carrelages, faïences et carreaux vernissés
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
- Les revêtements en ciment gris
- Les rejointoiements de briques, de pierre de taille, de moellons en ciment gris

d) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint, en particulier la pierre de taille et les moellons.

e) Sauf au titre de l'entretien, la couleur blanche et les tons très clairs sont interdits de manière générale. Sont de plus prosrites, pour tous matériaux, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans

l'environnement immédiat ou le paysage, ou encore n'étant pas accordée avec la typologie des constructions environnantes.

f) De manière générale, le recouvrement de la pierre ou de la brique est interdit pour tous les bâtiments existants, néanmoins le recouvrement par enduit peut être imposé dans le cas d'une façade présentant un appareillage hétéroclite et disgracieux.

g) Lors des restaurations ou compléments des édifices à conserver, la pierre ou la brique employée est de même nature que celle de l'édifice originel. Les mortiers de rejointoiement sont de la teinte de la pierre. Les rejointoiements de la brique sont faits, soit au nu du parement, soit légèrement en creux.

h) Les encadrements de baies doivent avoir un retour couvrant le tableau.

i) Les soubassements sont réalisés en pierre, brique, ou encore sous forme d'un surcroît d'enduit épais d'au moins 3 cm. D'autres matériaux peuvent être autorisés conformément au §3 b).

j) Les murs rideaux peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de distorsion avec l'environnement bâti.

§4. MURS PIGNONS, CONDUITS SURÉLEVÉS

a) Les murs pignons mitoyens ou en retrait, perpendiculaires à la voirie, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Les murs pignons dégagés de manière pérenne au-dessus de la rive de toiture du bâtiment mitoyen sont dotés d'un traitement architectural.

b) Les surélévations de conduits de fumée nécessitées par une construction neuve doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

§5. DISPOSITIFS DIVERS EN FAÇADE

a) Les climatiseurs, antennes paraboliques, ventouses de chauffage et dispositifs de ventilation sont autorisés en toiture mais ne peuvent pas être visibles du domaine public. Ils sont interdits en façade sur rue.

b) Les citernes à gaz ou à mazout, les conteneurs ne peuvent pas être visibles de l'espace public.

c) Le parcours des descentes des eaux pluviales suit les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits. Les gouttières ne peuvent passer devant les lucarnes.

§6. DÉCORS ET MODÉNATURE DES FACADES

En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les éléments décoratifs de façade ne peuvent être supprimés. Ils doivent être conservés et restaurés, tels sculptures, moulures, bandeaux, pilastres, hauts et bas reliefs, fresques, éléments de menuiserie remarquables, ferronneries et garde-corps, etc. La modénature des constructions existantes (différents modes de pose de la pierre et de la brique) doit être conservée et restaurée. Les chaînages d'angle en pierre de taille sont restaurés ou remplacés à l'identique. Il en est de même pour les emmarchements et perrons en pierre existants. Les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue (fissures, cavités)

§7. MENUISERIES

a) Principes généraux. Le dessin des châssis respecte toujours le dessin des baies dans lesquelles ils s'inscrivent. Pour toutes les menuiseries, il peut être imposé une teinte harmonisée avec celle du contexte. Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, châssis, ouvrant des fenêtres, devantures de magasin, etc) et leur serrurerie de qualité sont maintenues et restaurées. Les menuiseries des fenêtres sont subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les matériaux seront de préférence choisis en fonction de leur moindre niveau d'impact sur l'environnement, en particulier on préférera le bois à tout autre matériaux.

b) Fenêtres. Sont interdits, pour les châssis, tous les matériaux autres que :

- le bois peint
- l'acier
- l'aluminium laqué
- le PVC en profils fins

De plus, pour les bâtiments existants, le choix du matériau des menuiseries remplacées s'effectue en accord avec les caractéristiques architecturales de l'édifice. Le PVC est toujours interdit dans ce cas.

c) Portes. Les matériaux autres que le bois peint ou lasuré, l'acier ou l'aluminium sont interdits. Le PVC est proscrit. Les vantaux de porte ainsi que les portes de garage pouvant être admises sont réalisés en harmonie avec le style de l'édifice.

d) Devantures. La réalisation des devantures s'effectue selon les principes suivants :

- Pour ce type d'ensemble menuisé, les matériaux autres que le bois, l'acier ou l'aluminium laqué sont interdits
- Types de devantures autorisés :
 - En feuillures, la maçonnerie en rez-de-chaussée autour de l'ensemble menuisé doit être conforme à l'aspect des étages. Le placage sur la maçonnerie de tout matériaux d'imitations, de briques, de carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, est interdit, de même que les peintures. Les boîtiers et stores métalliques de protection sont intérieurs.
 - En applique, les devantures sont préférentiellement réalisées en bois. Les grilles de protection extérieures sont interdites sauf lorsqu'elles sont repliables en tableau, rabattables sur les trumeaux ou intégrées aux linteaux sans saillie.
- Les stores métalliques ou bannes sont intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les bannes sont en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et elles sont de couleur unie.
- L'éclairage des devantures s'effectue préférentiellement depuis l'intérieur de la vitrine, néanmoins des dispositifs extérieurs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés aux éléments de la devanture.

e) Volets, persiennes et occultations. Les volets et persiennes des bâtiments existants doivent être conservés et renouvelés en accord avec le caractère architectural de la construction. Tous les types de volets roulants sont interdits dans les baies non prévues à cet effet, ils doivent toujours être intégrés à l'intérieur de la façade. Les caissons de volet roulant en saillie sont interdits. Les volets roulants et contrevents en PVC sont interdits dans les bâtiments existants.

f) Vitrerie. Les matériaux autres que le verre clair transparent non teinté et non réfléchissant et le verre translucide sont interdits. Le verre miroir est toujours interdit.

§8. TOITURES

a) Formes de toitures

règles générales :

Toutes les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Le faîtage du volume sur rue d'une toiture est parallèle à l'axe de la voirie. Les toitures à la « Mansart » sont autorisées pour les bâtiments ayant au moins 2 niveaux en façade. Les pentes des versants sont conçues en priorité pour être sensiblement égales aux pentes dominantes des toitures de la rue. Autant que possible, la pente de toiture d'une construction nouvelle reprend celle de la toiture d'une construction adjacente.

cas particuliers et adaptations :

Les toitures cintrées, les toitures mono-pente plates ou à faible pente végétalisées et d'autres types de toitures sont admises en fonction du contexte, lorsque ce type de toiture n'occasionne pas de distorsion avec l'environnement bâti.

b) Matériaux de toitures : Les matériaux de toitures et la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux des toitures environnantes. De manière générale, les toitures de cette zone sont dominées par l'emploi de l'ardoise naturelle.

Les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels shingles, bacs acier imitant la tuile, l'ardoise artificielle,...
- les tuiles en béton et terre cuite sauf au titre de l'entretien
- le polycarbonate ondulé
- les plaques ondulées en fibro-ciment
- le bac acier et les tôles ondulées
- les verrières ne sont admises qu'en qualité de pan vitré intégré à la toiture, jamais sous la forme d'assemblage de fenêtres de toiture
- la mise en peinture des couvertures est interdite

Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

c) Traitement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%

Considérées comme une cinquième façade, largement vue des bâtiments hauts, un soin particulier est exigé pour l'aménagement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%. La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au delà des seuils ci-dessous pour les constructions nouvelles :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments en R+3 et R+4
- la végétalisation est recommandée pour les bâtiments supérieurs à R+4.

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

d) Intégration des dispositifs solaires

Les capteurs de chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont positionnés, de manière à limiter leur impact dans le paysage urbain, par ordre de priorité : dans les jardins, sur les volumes secondaires en rez-de-chaussée ou en toiture. Ils s'inscrivent très exactement dans la pente du versant de toiture auquel ils s'intègrent. Sur une toiture plate, ils sont inclinés librement, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. Néanmoins, une autre intégration est possible dans la mesure où ces éléments participent à la mise en valeur d'un parti architectural. Ils peuvent également être intégrés aux façades.

e) Collecte des eaux pluviales. Celle-ci s'effectue au moyen de chéneaux ou gouttières, les descentes d'eau sont en zinc, cuivre ou acier laqué. Les dauphins sont en fonte. Le PVC est proscrit pour l'ensemble de ces ouvrages.

f) Conservation des corniches et des souches de cheminées. Sur les bâtiments existants, les corniches en pierre doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les débords en saillant en bois sont conservés non diminués et restitués si nécessaire. Les souches de cheminées anciennes sont conservées et restaurées.

§9. LUCARNES ET FENÊTRES DE TOITURE

a) Les lucarnes et fenêtres de toitures doivent être disposées dans la moitié inférieure du versant ou de la courbe de toiture. Elles doivent s'inscrire dans la continuité des baies de façade, en relation avec la composition de celle-ci.

b) Ces éléments cumulés ne peuvent représenter plus du tiers du développement de chaque toiture. Les matériaux de couverture des lucarnes sont identiques à ceux de la toiture principale et leurs matériaux de menuiserie sont identiques à ceux de la façade.

c) Les fenêtres de toiture sont posées en encastré. Leurs dimensions dans les pans de toiture surmontant les façades avant n'excèdent pas 78 x 98 cm et sont de tonalité sombre. Le dessin se rapproche de celui des tabatières traditionnelles.

d) Sur un bâtiment existant, les lucarnes ajoutées sont conformes au modèle des lucarnes existantes ou à celles présentes dans l'environnement bâti en termes de matériaux et de proportions.

e) Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes rampantes.

§10. DÉCORS ET MODE DE POSE DES TOITURES

En cas de travaux effectués à des constructions existantes, les éléments de décors de couverture et de menuiserie de corniche ou de rive, doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique (paratonnerres, sculptures, membrons, etc.) Le mode de pose des modules de couvertures, le traitement des arêtes, des faîtages des noues doit être traité en accord avec le style architectural de l'édifice.

§11. CLÔTURES

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction du barrage automatisé M09 – MEZIERES et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements

a) Règles générales. Les clôtures ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m. de hauteur par rapport au niveau du trottoir, ou par rapport au terrain naturel.

Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

- le PVC
- l'aluminium
- les plaques de béton
- les revêtements de ciments gris
- le rejointoiement au ciment des murs existants en pierre ou en brique
- les matériaux d'imitation tels fausse pierre, faux bois etc...

b) Clôtures sur rue : au contact de l'espace public, à l'alignement et en limite séparative sur la profondeur des aires de recul, sont proscrites les clôtures qui ne correspondent pas aux mises en œuvre suivantes :

- soit un muret d'une hauteur maximum de 80 cm surmonté d'une grille métallique ouvragée d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m. Les grilles sont en fer forgé peint ou acier laqué, les portails et portillons sont harmonisés avec la grille. Des haies peuvent venir doubler ce dispositif côté parcelle privée
- soit un mur jusqu'à 2 m. de haut en moellons, pierre de taille ou schiste, ce dernier dans un contexte où il est déjà présent. Une hauteur supérieure à 2 m. est admise pour les équipements publics. La réfection des murs pleins anciens sur leur hauteur d'origine est admise
- une clôture s'inscrivant dans la continuité de clôtures remarquables en pierre et/ou en fer forgé reprend les proportions des clôtures modèles
- d'autres types de clôtures sont possibles à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site

Dans les aires de recul, en fonction du contexte, afin de préserver l'unité de traitement de l'espace de la rue, il peut être interdit de porter atteinte à l'unité visuelle existante au moyen d'un type de clôture divergent des modèles présents de manière dominante. Dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la démolition d'un mur plein ou d'une grille, ayant pour effet de briser la continuité de la rue, est interdite à l'exception du cas où une construction neuve serait édifiée à l'alignement. Les compteurs d'électricité, de gaz et boîtes aux lettres doivent être intégrés à un élément maçonné en limite de l'espace public.

c) Clôtures en limite séparative. Elles ne peuvent être composées autrement que :

- de haies taillées. Toutes les haies peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur
- de murs en pierre de taille ou en moellons, dont l'usage est attesté à Charleville-Mézières
- de claustras de bois

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

PRÉLIMINAIRE

Eu égard à la densité bâtie, à la valeur architecturale du patrimoine immobilier, à une forte desserte en

transports urbains et une offre importante en parcs publics de stationnement, il n'est pas fixé d'obligations en matière de stationnement pour les activités mais seulement pour les constructions à usage de logement.

Néanmoins les normes de stationnement des deux roues ou voitures d'enfants sont obligatoires.

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manoeuvre des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total de place de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) La réalisation de places de stationnement qui pourrait être autorisée sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction, pourra s'effectuer dans une zone de 500 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au paragraphe 3. :

- s'appliquent aux constructions nouvelles qu'elle qu'en soit la destination.
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement au 13 octobre 2009 y compris notamment suite à un projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction, de même que pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur.

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les seules constructions à usage d'habitation :

0,5 place par logement pour les constructions au delà de 300 m² de surface de plancher, sauf pour le logement PLAI pour lequel il n'est pas exigé de place

§4. ESPACES DE STATIONNEMENT PARTICULIERS ET COLLECTIFS POUR V.L.

Garages ou parcs de stationnement collectifs pour véhicules légers (V.L.)

Les aménagements sont réalisés de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public.

§5. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

- a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.
- b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
 - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

Hors des zones de livraison, les parkings de stationnement poids lourd ne sont pas autorisés. Le stationnement des bus est autorisé dans les zones aménagées à cet effet.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul de la construction par rapport à l'alignement.

- a) **Aires de recul végétalisées.** Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont toujours végétalisés et aménagés sous forme de surfaces jardinées destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères sont interdites à l'intérieur de cet espace. Cette disposition concerne également les haies en prolongement d'une aire de recul sur limite séparative latérale.
- b) **Traitement des parvis minéraux.** Les aires de recul constituant le parvis d'un équipement ou d'un rez-de-chaussée commercial peuvent être minéralisées pour autant que le revêtement ne soit pas en enrobé et ne puisse, en aucun cas, être utilisé comme espace de stationnement automobile.

§2. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

Les espaces de cours et jardins en intérieur d'îlots laissés libres par les constructions sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Cependant, les surfaces pavées et perrons de qualité existants doivent être entretenus et restaurés.

§3. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES HORS DOMAINE PUBLIC

- a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...).
- b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, celle-ci représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la

superficie totale de l'assiette de l'opération.

c) Le parc de stationnement est planté à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de surface.

d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.

e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. par rapport au terrain naturel sont interdits.

f) Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places doivent être fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

§4. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les accès piétons sont aménagés à l'aide d'un revêtement texturé tel pavement, briques de sol ou stabilisé.

§5. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les mails d'arbres repris au plan sont à conserver, remplacer et compléter.

□ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE UB

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine considérée comme la couronne de ville intérieure, intermédiaire entre la ville centrale commerciale et historique et la couronne de la ville extérieure. Le bâti est dense, les habitations collectives voisinent avec les habitations individuelles. Elle s'étend également au secteur de projet dominé par les activités situées entre la gare de Charleville et la Meuse.

La zone UB est affectée à l'habitat à titre principal ainsi qu'aux activités tertiaires, commerciales, artisanales ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Le développement d'autres affectations est admis dans la mesure où il ne met pas en péril la vocation résidentielle principale.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UBg**, secteur de développement du pôle multimodal de la gare SNCF de Charleville-Mézières. Il est destiné à favoriser la concentration des emplois et des services à l'appui du pôle multimodal de la gare TGV. Les affectations possibles y sont le tertiaire de bureaux à titre principal, les commerces et les équipements publics ou privés ainsi que les logements.
- **UBr**, secteurs protégés à vocation récréative correspondant à des jardins privés ou publics :
 - les parcs et squares historiques de la ville
 - les jardins privés en intérieur d'îlot formant un ensemble cohérent et remarquable dans le paysage urbain
 - les jardins privés constituant des ensembles, constituant une respiration paysagère en milieu urbain dense
 - les jardins publics ou privés constituant une coupure verte, dissimulant des bâtiments en rupture d'échelle par rapport au quartier environnant
 - les jardins privés en accompagnement des espaces boisés classés
- **UBd**, secteur correspondant à la reconversion des anciens établissements Deville, avenue Forest.
- **UBf**, secteur correspondant au quartier Deville et des Forges Saint-Charles.

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque inondation (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

Au sein de la présente zone, des terrains font l'objet d'une protection particulière au titre d'un « espace boisé classé » tel que défini notamment aux articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ceci se traduit à la fois dans le plan graphique de zonage et par des prescriptions dans les articles 1 et 2 du règlement de zone. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable, en application des articles L113-1, L113-2 et L151-19 ainsi que L 421-4 alinéa 1 et alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est concernée par la qualification en espaces structurants de certaines voiries (identifiées sur le plan de zonage) avec des implications sur les volumes bâtis et le traitement de l'espace public bordant celles-ci. (art. R. 151-41 3° et R. 141-43 5° du Code de l'Urbanisme).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les constructions ou installations à usage d'industrie, hormis dans le secteur UBd,
- Les établissements artisanaux ou commerciaux qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, de commodité, ou d'altérer significativement le caractère du dit quartier, tel qu'il est conforme aux caractéristiques de la zone UB,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation :
 - à l'exception des agrandissements et des modifications des installations classées existantes lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances ou du danger actuel,
 - hormis dans le secteur UBd.
- Tout hangar, entrepôt, bâtiment de stockage de plus de 500 m², hormis dans le secteur UBd,
- Les aires de stockages extérieurs de produits et matériaux de plus de 100m². Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UBd, et à la construction du barrage automatisé M09 – MEZIERES et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement permanent des caravanes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurants au plan de zonage à l'exception des cas visés à l'article 2 §2

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les volumes bâtis s'implantent de manière à respecter le relief naturel du sol.

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS

Les secteurs UBr. Les seules constructions qui peuvent y être admises sont les abris et auvents liés à la vocation du site ainsi que les volumes d'entreposage fermés nécessaires à l'entretien usuel, les installations ludiques de loisirs, les aires de jeux, bassins, les serres ouvertes au public.

§2. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les garages commerciaux, stations-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- dans les emprises du domaine ferroviaire, les constructions de toute nature et les équipements nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire

- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès
- l'extension de constructions existantes non conformes aux articles UB6, UB7 et UB10, dans la continuité des caractéristiques de départ des dites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009
- dans les secteurs UBr, les constructions limitées à 10 m² d'emprise au sol par parcelle, à la condition de participer de la vocation du secteur. Seules les serres ouvertes au public, auvents ou structures ludiques couvertes liées à la vocation d'un square ou d'un parc public sont autorisées au-delà de ce seuil
- dans le secteur UBd, les établissements industriels, artisanaux, ou commerciaux qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, ne sont pas susceptibles d'apporter une gêne au quartier environnant en matière de sécurité, salubrité, commodité ou d'altérer significativement le caractère du quartier
- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.
- Dans les espaces boisés classés :
 - a) la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve que le bâtiment s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - b) la modification des bâtiments existants, sous réserve qu'elle participe à l'amélioration des conditions de vie (habitabilité, hygiène, sanitaires, etc.) et dans les limites suivantes :
 - l'extension verticale des bâtiments doit s'effectuer dans la continuité des caractéristiques de départ des bâtiments sous réserve qu'elle s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - l'extension au sol des bâtiments dans les limites de 35% de la surface de plancher existante au 13 octobre 2009 et de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve qu'elle s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - Pour les ouvrages ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existants antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que la modification de l'emprise au sol soit nécessaire à leur fonctionnement et que l'extension n'excède pas 5% de l'emprise initiale.

§3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS NON BÂTIS REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Tous travaux sur un bien immobilier repris à l'inventaire s'effectue dans le respect de ses caractéristiques architecturales propres. La conservation d'éléments végétaux ou d'éléments de décoration mentionnés à l'inventaire s'impose aux options de restauration et de réaménagement.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

- a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue dont l'usage peut être réservé aux seuls piétons et cycles. L'emprise minimale est fixée à 4 m.

Les types d'aménagement peuvent être :

- espace rue partagée où la chaussée est commune aux véhicules, piétons et cyclistes
- espace rue séparatif où les trottoirs et la chaussée carrossable sont nettement différenciés. La largeur minimale de la chaussée carrossable, hors stationnement, est de 2,50 m. par sens de circulation. Si la voie est à sens unique cette largeur est portée à 3,50 m. Le trottoir, de chaque côté de la chaussée, possède une largeur minimale hors obstacle de :
 - 1,50 m. dans une voie résidentielle dépourvue d'activités ou de commerces;
 - 2,50 m. dans une voie comportant des immeubles à usage commercial ou d'activités, 3,50 m. si la voie a un caractère commerçant prononcé.

Dans le cas d'espace rue séparatif, les voies doivent intégrer la réalisation d'une bande cycliste marquée ou d'une piste cyclable séparée. Pour les voies à faible circulation ou de desserte, un aménagement sans distinction ni séparation des circulations cycliste et automobile peut être autorisé.

Ces dispositions pourront être adaptées dans le cadre d'une opération d'aménagement qui comprend un plan d'ensemble sous réserve que la localisation, les caractéristiques du projet immobilier ou la prise en compte de critères de développement durable le justifie.

- b) Toute création de voirie et tout plan d'aménagement doit tenir compte de la desserte économe du quartier concerné par les transports publics et de l'usage possible des voiries par ceux-ci. Un site propre pour les véhicules de transport public, indépendant ou intégré à la voirie, peut être imposé.

- c) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voies existantes. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.

- d) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :

- à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
- à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :
 - leur linéaire est inférieur ou égal à 100 m.
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionnée en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse.

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

- a) Lorsqu'une voirie existante est réaménagée, ses caractéristiques tendent à se conformer à celles des voiries neuves, telles que définies au paragraphe précédent du présent article. Le plan de l'inventaire du patrimoine architectural et paysager annexé au présent règlement indique les alignements significatifs d'arbres de haute tige à conserver, compléter ou remplacer lors de travaux de rénovation et de transformation des voies existantes.
- b) Les voiries qualifiées comme espace structurant au plan de zonage sont aménagées de manière à donner priorité à la mise en valeur du cadre urbain, par un traitement qualitatif des revêtements de surface, du mobilier, et par la plantation d'arbres. Les aires de recul végétalisées jouxtant ces voiries participent à cette mise en valeur.

§ 4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT HORS DOMAINE PUBLIC

- a) Les groupes de garages individuels et les parkings hors domaine public doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Pour un parc de stationnement hors voirie, au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et une sortie, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter.

- b) Les aménagements sont conçus de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public. En secteur UBd, ces aménagements, architecturaux ou végétaux, ne doivent pas faire obstacle à la transparence hydraulique.

- c) Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES.

- a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

- b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- c) Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié.

Les dispositifs de rétention pluviale sont enterrés.

Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux :

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés
- Lors de travaux, même effectués sur une partie de l'immeuble, les raccordements sont réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes
- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment
- Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade
- Les postes de transformation sont inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Ils comportent une double porte, celle habituelle à l'intérieur et une porte métallique ou en bois, peinte, vers l'extérieur en fond de tableau. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils sont en maçonnerie et éventuellement couverts d'un toit, en fonction de l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés
- Aucune altération des sculptures ou moulurations ne peut être provoquée par l'apposition des coffrets, transformateurs ou parcours des câbles

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboliques sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons et généralement lorsqu'elles sont visibles de l'espace public.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes d'eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour. Les groupes de ventilation en toiture doivent être dissimulés et non visible de l'espace public. Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

§10. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile à la voie publique doit être prévu pour tout immeuble neuf à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents audit immeuble et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les emplacements doivent avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

§1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement soit avec un recul maximum de 5 m. par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules ou des cycles ou des seuls piétons. Dans le secteur UBd, ce recul maximum est porté à 6 m, sauf en bordure de la promenade des bords de Meuse pour laquelle le recul est libre pour un traitement paysager et les dispositifs de sauvegarde des personnes qu'impose le PPRI.

Les reculs précités pourront être plus importants s'ils sont justifiés pour une protection par rapport aux voies classées bruyantes ou pour une conception bioclimatique de type héliotrope sous réserve d'une insertion correspondant au paysage bâti et naturel du proche environnement.

A titre exceptionnel, quelques éléments partiels de la façade peuvent être autorisés en retrait de l'alignement dans les étages, si la composition architecturale s'intègre harmonieusement avec l'ensemble urbain environnant. Ce retrait partiel est au maximum de 2,50 m. pour les étages courants et de 3,50 m. pour le dernier étage en attique.

§2. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISÉES

a) Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé par souci d'homogénéité que les constructions nouvelles se conforment à ce recul, dans le respect des autres articles du règlement. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins, lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

b) La création de rez-de-chaussées commerciaux en retrait peut être autorisée sous passage couvert aux quatre conditions suivantes :

- le passage se développe sur 25 m. au moins d'un seul tenant
- il s'inscrit dans une composition architecturale d'ensemble
- le retrait du plan des vitrines est au minimum de 2,50 m. par rapport au nu extérieur du passage
- la voirie est aménagée en espace piétonnier ou présente un trottoir large de 3 m au minimum

c) Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en recul en fonction des impératifs techniques justifiés par le programme, dans la mesure où cette implantation n'occasionne pas de distorsion du paysage urbain. Toutefois, ce recul est alors traité en espace piéton, jamais en espace de stationnement automobile.

d) Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

§3. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

Le débord sur le domaine public des oriels, balcons et balconnets est admis à partir d'une hauteur de 3,50 m. minimum par rapport au niveau du trottoir mesuré au point le plus bas de chaque élément en saillie. Ce débord sur le domaine public n'excède pas 80 cm.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

§4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ET AUX BIENS VOISINS.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément repris à l'inventaire doivent respecter les logiques d'implantation répondant aux compositions d'ensemble de constructions repérées. Les projets relatifs à ces ensembles tendent à restituer les compositions originelles lorsqu'elles ont été altérées.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. IMPLANTATION

a) Règle générale. Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite, le recul minimal à observer par rapport à la limite séparative est de 3,50 m. et de 6 m. de la limite de fond de parcelle.

b) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite. Un retrait peut être autorisé pour des raisons techniques majeures (topographie, découpage de la parcelle, besoin d'éclaircissement propre de la construction, raison d'urbanisme...). Dans ce cas le retrait minimal est de 3,50 m.

c) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.

d) Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent règlement, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant.

§2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

a) La profondeur du volume principal, hors terrasses et balcons, au départ du front bâti, n'excède pas 18 m. Elle peut être portée à 30 m. à rez-de-chaussée pour les activités tertiaires et commerciales.

La profondeur n'est pas limitée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de l'intégration des volumes dans le paysage urbain.

En secteur UBd, la profondeur des constructions autorisées n'est pas limitée dans le cadre d'un projet d'ensemble, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le quartier.

b) Le long des voiries reprises comme espace structurant, les volumes secondaires à usage d'activités et de commerce peuvent s'étendre en rez-de-chaussée à l'arrière de tout volume principal, sur une profondeur de 35 m. mesurée à partir de la façade avant de ce volume principal ou du plan des vitrines établies en retrait de la façade.

c) la profondeur de chacune des constructions édifiées en intérieur d'ilot n'excède pas 18 m., terrasses et balcons non compris.

d) Dans le cadre d'une opération visant à établir un passage piéton traversant l'ilot bordé de commerces, les volumes construits peuvent s'implanter sur une profondeur de 30 m. mesurée à partir du plan des vitrines bordant le passage et cela sur deux niveaux au plus.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Cette règle s'applique également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Pour les constructions non contiguës comportant deux façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que défini à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation la distance minimale est ramenée à 3,50m.

Les constructions annexes doivent respecter une distance minimale de 3,00 m. par rapport aux autres constructions, à l'exception des piscines extérieures, qui peuvent observer une distance inférieure.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60% de la surface de la parcelle.

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 80 % de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent occuper la totalité de la parcelle.

Dans le secteur UBg, l'emprise peut occuper la totalité de la parcelle.

Sauf exceptions décrites dans l'article UB2, §2, l'emprise au sol des volumes admis dans les secteurs UBr n'excède pas 10 m².

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative et à une limite de hauteur absolue. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc...

§1. HAUTEUR ABSOLUE

a) La hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 21 m. au faîtage et 16 m. à l'égout de toiture. Elle est augmentée de 3 m. pour les équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif, et pour le secteur UBd. Dans le secteur UBg, la hauteur maximum à l'égout de toiture est de 21 m.

b) Dans le secteur UBf, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 25 m. au faîtage et 20 m. à l'égout de toiture.

c) Les constructions édifiées en intérieur d'ilot doivent toujours avoir un niveau de moins que le bâtiment principal sur rue, dans la limite d'un gabarit maximum correspondant à un R+2+combles. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif. Elle ne s'applique pas non plus au secteur UBd, où les constructions édifiées en intérieur d'ilot peuvent avoir jusqu'à deux étages de plus que le bâtiment principal sur rue, sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain, y compris pour le logement dans le cadre d'un projet d'ensemble.

d) La hauteur maximum d'un volume annexe mesurée au faîtage est de 4 m.

e) La hauteur de tout volume admis dans les secteurs UBr n'excède pas 4 m au faîtage à l'exception de serres publiques dans un square ou une plaine de jeux.

f) Pour les bâtiments existants non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.

g) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé.

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé, privé comme public, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les situations suivantes :

- Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et distantes de moins de 16 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements.
- Une hauteur différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain:
 - pour les équipements publics,
 - pour le secteur UBd.

b) Par rapport aux volumes contigus et voisins. De manière à ne pas dépareiller un front bâti présentant des hauteurs homogènes et d'éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons des constructions contiguës, il n'est pas tenu compte de la largeur de voirie. La hauteur est alors déterminée :

- soit par rapport à la hauteur de l'une des façades mitoyennes si elles ne sont pas en rupture de gabarit par rapport aux hauteurs moyennes de la rue
- soit, à défaut, par rapport à la hauteur moyenne des constructions de la rue.

Dans les rues ou portions de rue où règne une unité de hauteur, à l'égout de toiture ou au faîtage, les constructions nouvelles doivent se conformer à cette unité.

c) Par rapport aux limites séparatives. La hauteur des façades latérales des constructions sur rue le long des limites séparatives ou en recul des limites est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

d) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait de la limite séparative, la différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de cette limite ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres ($H \leq L+3$). Cette disposition ne s'applique pas pour les implantations en retrait prévues à l'article UB7§1b.

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections permettant de répondre aux règles de limitation des hauteurs par étagement le long de la pente, la mesure de la hauteur étant prise au milieu de chaque section. Le développement de chaque section est adapté au rythme du parcellaire pré-existant ou environnant.

ARTICLE UB 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

La construction doit, par ses matériaux, tons, rythmes et modénature être en harmonie avec l'environnement bâti. Les transformations et réhabilitations de bâtiments existants s'effectuent dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et volumétriques d'origine et tendent à les restituer lorsque celles-ci ont été altérées. Tous les permis et autorisations nécessités par le projet en vertu de la réglementation en vigueur peuvent être refusés ou n'être accordés qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

a) Séquences du parcellaire. La composition de la façade ne peut abolir le rythme du découpage parcellaire pré-existant lorsqu'un projet s'établit sur la largeur de plusieurs parcelles. De même, si dans une rue où des rythmes horizontaux sont dominants, un bâtiment projeté présente un linéaire de façade important, celle-ci doit, dans sa composition, reconstituer des séquences de façon à ne pas interrompre ce rythme dominant, ou à créer une composition qui définisse avec les rythmes existants, une harmonie nouvelle valorisant la perception de la rue.

b) Soubassement. Si, au sein d'une rue, les bâtiments existants présentent des soubassements, il peut être exigé que les nouveaux volumes à bâtir en comportent également. La hauteur des soubassements s'accorde à celle d'un des volumes bâtis jointifs.

c) Devantures. Toute modification du rez-de-chaussée au profit d'un local professionnel s'effectue dans le respect de la composition existante de la façade. Le percement ou l'aménagement des vitrines en rez-de-chaussée est autorisé à condition de s'inscrire dans le rythme général de la façade.

Ceci peut impliquer de restituer des trumeaux dans la composition de la vitrine. La création d'une vitrine d'un seul tenant d'une limite séparative à l'autre, ou encore qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite. Lorsqu'un rez-de-chaussée de local professionnel s'étend sur la largeur de plusieurs immeubles, la devanture doit être divisée en séquences organisées de manière à respecter les rythmes verticaux des façades de chaque construction.

d) Accès aux étages. Les transformations et aménagements d'un rez-de-chaussée ne peuvent supprimer les accès aux étages.

e) Baies. Il ne peut être autorisé de créer des baies nouvelles à un bâtiment existant que dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées ont des proportions et formes correspondant à celles des baies existantes. Si les diverses baies des immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire. Si les encadrements des baies sont généralement traités en saillie, il peut être imposé de faire de même.

f) Coursives. Les coursives sont interdites en façade sur rue.

g) Balcons. Lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

h) Façade latérale et arrière composée. Les fortes différences de qualité entre la façade sur rue et les autres façades d'une construction sont prohibées. Les façades latérales doivent être traitées en continuité de la façade principale (retour de soubassement, attique, fenêtre d'angle, modénature,...) et ajourées si la réglementation le permet. La façade arrière est composée en cohérence avec la façade avant, fût-ce dans une expression plus simple. Dans le secteur UBg, toutes les façades présentent la même qualité.

i) Volumes annexes. Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

j) Transition harmonieuse avec l'environnement. Dans les raccords entre volumes bâtis, une correspondance des corniches, chaînages d'angle et tous éléments de modénature est obligatoire de manière à assurer la transition harmonieuse entre façades mitoyennes.

k) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager :

Les baies anciennes sont maintenues et, dans le cas d'une altération, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, moulures, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés. Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural n'est obstruée, celles qui le sont, doivent être restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait)

§3. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

- a) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- b) La dominante générale pour les élévations est constituée des tons ocre, brique et schiste, telle qu'elle résulte de l'emploi de la pierre de taille de ton ocre, de la brique rouge et du schiste néanmoins d'autres tonalités peuvent être admises à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site. Une tonalité ou un matériau présent de manière dominante dans une rue peut être imposé au projet envisagé.
- c) En particulier les matériaux suivants sont interdits :
- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre d'usage attesté à Charleville-Mézières
 - Le schiste hors des sections de rue où ce matériau est présent de manière significative
 - Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux enduits, etc...
 - Les briques et parements de brique de type flammé
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
 - Les matériaux de revêtement posés à l'extérieur sur un bâtiment n'étant pas conçu pour les recevoir, en particulier les bâtiments dont les façades sont en pierre ou en briques
 - Les plaques nervurées ou ondulées de grand format en fibrociment
 - Les plaques ondulées en polyester ou en polycarbonate
 - Le verre réfléchissant
 - Les carrelages, faïences et carreaux vernissés
 - Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
 - Les revêtements en ciment gris
 - Les rejointoiements de briques, de pierre de taille, de moellons en ciment gris
- d) Les matériaux autres que le bois ou les matériaux similaires à la construction principale de la parcelle sont interdits en secteur UBr. Cette disposition ne s'applique pas pour les serres des parcs publics.
- e) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint, en particulier la pierre de taille et les moellons.
- f) Sauf au titre de l'entretien, la couleur blanche et les tons très clairs sont interdits de manière générale. Sont de plus prosrites, pour tous matériaux, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, ou encore n'étant pas accordée avec la typologie des constructions environnantes.
- g) De manière générale, le recouvrement de la pierre ou de la brique est interdit pour tous les bâtiments existants, néanmoins le recouvrement par enduit peut être imposé dans le cas d'une façade présentant un appareillage hétéroclite et disgracieux.
- h) Lors de restauration ou de complément d'édifices à conserver, la pierre ou la brique employée est de même nature que celle de l'édifice originel. Les mortiers de rejointoiement sont de la teinte de la pierre. Les rejointoiements de la brique sont faits, soit au nu du parement, soit légèrement en creux.
- i) Les encadrements de baies doivent avoir un retour couvrant le tableau.
- j) Les soubassements sont réalisés en pierre, brique, ou encore sous forme d'un surcroît d'enduit épais d'au moins 3 cm. D'autres matériaux peuvent être autorisés dans les limites fixées au §3 c)
- k) Les murs rideaux peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de distorsion avec l'environnement bâti.
- l) Les dispositifs solaires en façades sont autorisés lorsqu'ils participent pleinement au renforcement du parti architectural.
- m) **Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager.** Les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue (fissures, cavités) Les chaînages d'angle en pierre de taille sont restaurés ou remplacés à l'identique. Il en est de même pour les emmarchements et perrons en pierre existants.

§5. MURS PIGNONS, CONDUITS SURÉLEVÉS

a) Les murs pignons mitoyens ou en retrait, perpendiculaires à la voirie, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Les murs pignons dégagés de manière pérenne au-dessus de la rive de toiture du bâtiment mitoyen sont dotés d'un traitement architectural.

b) Les surélévations de conduits de fumée nécessitées par une construction neuve doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

§6. DISPOSITIFS DIVERS EN FAÇADE

a) Les climatiseurs, antennes paraboliques, ventouses de chauffage et dispositifs de ventilation sont autorisés en toiture mais ne peuvent pas être visibles du domaine public. Ils sont interdits en façade sur rue.

b) Les citernes à gaz ou à mazout, les conteneurs ne peuvent pas être visibles de l'espace public.

c) Le parcours des descentes des eaux pluviales suit les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits. Les gouttières ne peuvent passer devant les lucarnes.

§7. DÉCORS ET MODÉNATURE DES FACADES

En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les éléments décoratifs de façade ne peuvent être supprimés. Ils doivent être conservés et restaurés, tels sculptures, moulures, bandeaux, pilastres, hauts et bas reliefs, fresques, éléments de menuiserie remarquables, ferronneries et garde-corps, etc. La modénature des constructions existantes (différents modes de pose de la pierre et de la brique) doit être conservée et restaurée.

§8. MENUISERIES

a) **Principes généraux.** Le dessin des châssis respecte toujours le dessin des baies dans lesquelles ils s'inscrivent. Pour toutes les menuiseries, il peut être imposé une teinte harmonisée avec celle du contexte.

Les matériaux seront de préférence choisis en fonction de leur moindre niveau d'impact sur l'environnement, en particulier on préférera le bois à tout autre matériaux.

b) Fenêtres

Pour les bâtiments existants le choix du matériau des menuiseries remplacées ainsi que leur traitement de finition s'effectue en accord avec les caractéristiques architecturales de l'édifice.

c) **Portes.** Les matériaux autres que le bois naturel, peint ou lasuré, l'acier ou l'aluminium sont interdits. Les vantaux de porte ainsi que les portes de garage pouvant être admises sont réalisés en harmonie avec le style de l'édifice.

d) **Devantures.** La réalisation des devantures s'effectue selon les principes suivants :

- Pour ce type d'ensemble menuisé, les matériaux autres que le bois, l'acier ou l'aluminium laqué sont interdits.
- Types de devantures autorisés :
 - En feuillures, la maçonnerie en rez-de-chaussée autour de l'ensemble menuisé doit être conforme à l'aspect des étages. Le placage sur la maçonnerie de tout matériaux d'imitations, de briques, de carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, est interdit, de même que les peintures. Les boîtiers et stores métalliques de protection sont interdits.
 - En applique, les devantures en applique sont préférentiellement réalisées en bois. Les grilles de protection extérieures sont interdites sauf lorsqu'elles sont repliables en tableau, rabattables sur les trumeaux ou intégrées aux linteaux sans saillie.
- Les stores bannes sont en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau. Ils sont de préférence de couleur unie.
- L'éclairage des devantures s'effectue préférentiellement depuis l'intérieur de la vitrine, néanmoins des dispositifs extérieurs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés aux éléments de la devanture. Les éclairages trop violents apposés sur la devanture ou la maçonnerie l'encadrant sont interdits.

e) Volets, persiennes et occultations. Les volets et persiennes des bâtiments existants doivent être conservés et renouvelés en accord avec le caractère architectural de la construction. Les caissons de volet roulant en saillie sont interdits, ils sont intégrés dans le linteau pour les bâtiments neufs.

f) Vitrerie. Le verre miroir est interdit.

g) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager : les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, devantures de magasin, etc) et leur serrurerie de qualité sont maintenues et restaurées. Les menuiseries remplacées sont subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice.

§9. TOITURES

a) Formes de toitures -

règles générales. Toutes les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Le faîtage du volume sur rue d'une toiture est parallèle à l'axe de la voirie. Les toitures à la « Mansart » sont autorisées pour les bâtiments ayant au moins 2 niveaux en façade. Les pentes des versants sont conçues en priorité pour être sensiblement égales aux pentes dominantes des toitures de la rue. Autant que possible, la pente de toiture d'une construction nouvelle reprend celle de la toiture d'une construction adjacente.

cas particuliers et adaptations. Les toitures cintrées, les toitures mono-pente plates ou à faible pente végétalisées ou d'autres types sont admises lorsque ce type de toiture n'occasionne pas de distorsion avec l'environnement bâti.

b) Matériaux de toitures. Les matériaux de toitures et la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux des toitures environnantes. De manière générale, les toitures de cette zone sont dominées par l'emploi de l'ardoise naturelle.

Les Matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels shingles, bacs acier imitant la tuile,...
- les tuiles en béton sauf au titre de l'entretien
- le polycarbonate ondulé sauf pour de petites surfaces (moins de 10m²)
- les plaques ondulées en fibro-ciment
- le bac acier lorsqu'il est visible de l'espace public, hormis dans le secteur UBd où le bac acier est autorisé pour les constructions à usage d'activités, qu'il soit visible ou pas de l'espace public.
- les verrières ne sont admises qu'en qualité de pan vitré intégré à la toiture, jamais sous la forme d'assemblage de fenêtres de toiture
- la mise en peinture des couvertures est interdite.

Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

c) Traitement des toitures plates ou à faible pente

Considérées comme une cinquième façade, largement vue des bâtiments hauts, un soin particulier est exigé pour l'aménagement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%. La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au-delà des seuils ci-dessous pour les constructions nouvelles :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50 m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments en R+3 et R+4
- la végétalisation est recommandée pour les bâtiments supérieurs à R+4

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

d) Intégration des dispositifs solaires. Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture. Ils peuvent également être intégrés aux façades. Ils peuvent être visibles du domaine public s'ils participent au renforcement du parti architectural ou à une meilleure prise en considération des critères de développement durable. Dans le secteur UBd, la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition est aussi autorisée, en parallèle à la toiture.

e) Collecte des eaux pluviales. Celle-ci s'effectue au moyen de chéneaux ou gouttières, les descentes d'eau sont en zinc, cuivre ou acier laqué. Les dauphins sont en fonte. Le PVC est proscrit pour l'ensemble de ces ouvrages.

f) Conservation des corniches et des souches de cheminées. Sur les bâtiments existants, les corniches en pierre doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les débords en saillant en bois sont conservés non diminués et restitués si nécessaire. Les souches de cheminées anciennes sont conservées et restaurées.

g) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager. Les couvertures qui ne sont pas réalisées en ardoises naturelles, en zinc, ou en cuivre sont interdites. Les tuiles ne sont autorisées que sur les bâtiments qui en comportent dès l'origine. Le modèle des tuiles neuves sera similaire au modèle originel.

§10. LUCARNES ET FENÊTRES DE TOITURE

a) Les lucarnes et fenêtres de toitures doivent être disposées dans la moitié inférieure du versant ou de la courbe de toiture. Elles doivent s'inscrire dans la continuité des baies de façade, en relation avec la composition de celle-ci.

b) Ces éléments cumulés ne peuvent représenter plus du tiers du développement de chaque toiture. Les matériaux de couverture des lucarnes sont identiques à ceux de la toiture principale et leurs matériaux de menuiserie sont identiques à ceux de la façade.

c) Les fenêtres de toiture sont posées en encastré. Leurs dimensions dans les pans de toiture surmontant les façades avant n'excèdent pas 78 x 98 cm et sont de tonalité sombre.

d) Sur un bâtiment existant, les lucarnes ajoutées sont conformes au modèle des lucarnes existantes ou à celles présentes dans l'environnement bâti proche en termes de matériaux et de proportions.

e) Les chiens assis sont interdits.

f) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager : Les « skydomes » sont interdits.

§11. DÉCORS ET MODE DE POSE DES TOITURES

En cas de travaux effectués à des constructions existantes, les éléments de décors de couverture et de menuiserie de corniche ou de rive, doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique (paratonnerres, sculptures, membrons, etc.) Le mode de pose des modules de couvertures, le traitement des arêtes, des faîtages des noues doit être traité en accord avec le style architectural de l'édifice.

§12. CLÔTURES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction du barrage automatisé M09 – MEZIERES et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements

a) Règles générales. Les clôtures ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, ou par rapport au terrain naturel.

Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

- le PVC
- les plaques de béton
- les revêtements de ciments gris
- le rejointoiement au ciment des murs existants en pierre ou en brique
- les matériaux d'imitation tels fausse pierre, faux bois etc...

b) Clôtures sur rue : au contact de l'espace public, à l'alignement et en limite séparative sur la profondeur des aires de recul, sont proscrites les clôtures qui ne correspondent pas aux mises en œuvre suivantes :

- soit un muret d'une hauteur maximum de 80 cm surmonté d'une grille métallique ouvragée ou d'un claustra bois d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m. Les grilles sont en fer forgé peint ou acier laqué, les portails et portillons sont harmonisés avec la grille.
- soit un mur d'une hauteur maximale de 2 m. en moellons, pierre de taille ou schiste, ce dernier dans un contexte où il est déjà présent. Une hauteur supérieure est admise pour les équipements publics. La réfection des murs pleins anciens sur leur hauteur d'origine est admise

- une clôture s'inscrivant dans la continuité de clôtures remarquables en pierre et/ou en fer forgé reprend les proportions des clôtures modèles
- d'autres types de clôtures sont possibles à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site

Dans les aires de recul, en fonction du contexte, afin de préserver l'unité de traitement de l'espace de la rue, il peut être interdit de porter atteinte à l'unité visuelle existante au moyen d'un type de clôture divergent des modèles présent de manière dominante. Dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la démolition d'un mur plein ou d'une grille, ayant pour effet de briser la continuité de la rue, est interdite à l'exception du cas où une construction neuve serait édifiée à l'alignement. Les compteurs d'électricité, de gaz et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à un élément maçonné en limite de l'espace public.

c) Clôtures en limite séparative. Elles ne peuvent être composées autrement que :

- de haies taillées. Toutes les haies peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur
- de murs en pierre de taille ou en moellons, dont l'usage est attesté à Charleville-Mézières
- de claustras de bois
- du même modèle de clôture que celle employée sur rue

§13. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS VOISINS D'IMMEUBLES REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions neuves qui s'édifient sur une parcelle adjacente d'un bien immobilier repris à l'inventaire proposent une modénature harmonisée avec celle du bien à l'inventaire. Les formes de toiture et les matériaux d'élévation et de toiture du volume neuf qui ne s'harmonisent pas avec ceux du bien à l'inventaire peuvent être interdits. Les volumes adjacents à ce bien, qui ont pu former un ensemble avec celui-ci et qui font l'objet d'une transformation, doivent retrouver l'ancienne communauté volumétrique et formelle au cas où celle-ci aurait été compromise.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total d'aires de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) La réalisation de places de stationnement qui pourrait être autorisée sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction, pourra s'effectuer dans un rayon de 400 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. :

- s'appliquent aux constructions nouvelles qu'elle qu'en soit la destination
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement au 13 octobre 2009 pour tout projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction, pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur.

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

a) Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement sauf pour les immeubles dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 800 m² pour lesquels il n'est pas exigé de place
- Habitat locatif aidé : 0,5 place par logement
- Logement PLAi : il n'est pas exigé de place

b) **Bureaux** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher au-delà d'une tranche de 500 m².

c) **Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher au delà d'une tranche de 300 m².

d) **Hôtels** : 1 place pour trois chambres

e) **Établissements artisanaux ou industriels**. Le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet. Il est demandé, en outre, 1 place pour 50 m² de SHON à usage de bureau et 1 place pour 120 m² d'atelier ou entrepôt.

f) **Établissements hospitaliers ou cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère gérontologique** : 1 place pour 4 chambres ou logements à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

g) **Résidence pour étudiants** : 1 place pour 4 chambres, à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

h) **Équipement public, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs** : le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

§4. ESPACES DE STATIONNEMENT PARTICULIERS ET COLLECTIFS POUR V.L.

Les garages ou parcs de stationnement collectifs pour véhicules légers (V.L.)

Les aménagements sont réalisés de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public.

§5. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.

b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

Hors des zones de livraison, et des situations existantes, les parkings de stationnement poids lourd ne sont pas autorisés. Le stationnement des bus est autorisé dans les zones aménagées à cet effet.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul de la construction par rapport à l'alignement.

a) **Aires de recul végétalisées.** Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont toujours végétalisés et aménagés sous forme de surfaces jardinées destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères sont interdites à l'intérieur de cet espace. Cette disposition concerne également les haies en prolongement d'une aire de recul sur une limite séparative latérale.

b) **Traitement des parvis minéraux.** Les aires de recul constituant le parvis d'un équipement ou d'un rez-de-chaussée commercial peuvent être minéralisées pour autant que le revêtement ne soit pas en enrobé et ne puisse, en aucun cas, être utilisé comme espace de stationnement automobile.

§2. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

Les espaces de cours et jardins en intérieur d'îlots laissés libres par les constructions, sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Cependant, les surfaces pavées et perrons de qualité existants doivent être entretenus et restaurés.

§3. ESPACES VERTS COMMUNS PRIVÉS POUR HABITAT COLLECTIF

a) Toute opération neuve d'habitat collectif de plus de 10 logements doit comprendre des espaces verts communs d'une superficie égale à 30 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont 15% affectés à un espace vert commun d'un seul tenant.

b) Les espaces verts communs font l'objet d'un traitement paysager destiné à les intégrer au sein du projet ou de l'opération, d'une part, et à former un espace végétal signifiant tant du point de vue visuel que de l'usage des lieux, d'autre part. Ces espaces reçoivent un aménagement végétal et sont plantés à raison d'au moins un arbre par 200 m² d'espaces verts communs. Dans la mesure du possible, les espaces verts communs sont localisés en bordure des espaces verts repérés au plan de zonage (N et UBr).

c) En fonction de l'importance du programme, il peut être exigé la réalisation, au profit des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située dans l'espace vert commun. Cet équipement est adapté à la fréquentation évaluée.

§4. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉS

a) Si le terrain concerné est en limite de locaux d'habitation, il peut être demandé de réaliser le long de la limite séparative une bande d'un minimum de 3m., plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance formant écran végétal.

b) Les aires de stockage et de dépôt, si elles sont autorisées, doivent être localisées de manière à ne pas être visible du domaine public. Elles peuvent être masquées par des clôtures végétales de haies vives suffisamment denses.

§5. SQUARE POUR OPÉRATION GROUPEE

a) Toute opération groupée nouvelle de plus de 100 logements doit comprendre un espace vert d'un seul tenant d'une superficie supérieure ou égale à 5 % de la surface de l'ensemble de l'opération, voirie créée comprise.

b) L'espace vert créé dans le cadre de l'opération groupée doit jouer le rôle d'un square structurant tant au point de vue de sa localisation que de son rôle dans le dessin de l'aménagement. Le maillage vert entre ce nouvel espace et les autres éléments paysager du territoire doit être assuré. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins 1 arbre pour 200 m². Une attention particulière doit être portée au traitement qualitatif du mobilier inhérent à son fonctionnement. L'éclairage en soirée doit être assuré.

§6. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES HORS DOMAINE PUBLIC

a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome situé hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)

b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.

c) Le parc de stationnement est planté à raison de 1 arbre au minimum pour 200 m² de surface.

d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.

e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. sont interdites.

f) Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places sont de préférence fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

§7. ADAPTATION DES NORMES EN FONCTION DU PROJET

Les normes prescrites aux § 3, 4, et 5 ci-dessus peuvent être réduites en fonction de la nature du projet, de sa localisation, de son intégration dans l'environnement bâti et naturel et de son importance, sous réserve :

- d'un traitement paysager d'ensemble et de qualité tant au niveau du projet qu'à sa relation avec son environnement bâti ou naturel
- de privilégier avant tout une démarche qualitative qui ne se limite pas aux espaces verts communs mais qui doit également prendre en compte la qualité de l'aménagement de l'espace public (voirie, place, stationnement, espace vert d'accompagnement, matériaux, mobilier urbain, etc).

§8. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

§9. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et restitue ou améliore l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE UC

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit des zones urbaines périphériques qui constituent la couronne urbaine de la ville extérieure. Cette zone regroupe des quartiers de faubourgs moyennement denses et les anciens noyaux villageois tels Montcy-St-Pierre, Étion, Bélair, le Theux, et Mohon, ainsi que des quartiers d'habitat pavillonnaire. Si la continuation de cette variété de morphologies urbaines et de typologies architecturales se conçoit dans les réhabilitations et extensions limitées, les rénovations lourdes et les reconstructions doivent s'effectuer suivant les règles d'urbanisme fixées par le règlement. L'ambition des règles de la zone UC est de produire, un tissu urbain résidentiel régulier de moyenne densité, constitué d'îlots bâtis principalement de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs.

La zone **UC** est affectée à l'habitat à titre principal ainsi qu'aux équipements et aux activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat, soit au sein d'un îlot mixte, soit dans la juxtaposition fine d'îlots résidentiels et d'îlots non habités. Le développement des occupations autres que l'habitat est admis dans la mesure où il ne met pas en péril la vocation résidentielle principale.

Elle comporte les secteurs :

- **UCa**, correspondant au campus universitaire et ses abords, au sein du quartier Moulin Le Blanc.
- **UCc**, correspondant aux centres des anciens villages. L'habitat ancien est caractérisé par la construction en ordre fermé. Ces secteurs doivent préserver leurs qualités patrimoniales et leur rôle d'animation des quartiers résidentiels alentours. Leur vocation résidentielle doit rester prédominante mais admet l'insertion de commerces et d'équipement dans le maintien du patrimoine architectural et du caractère traditionnel de l'urbanisation.
- **UCe**, grande zone occupée par des équipements dont le bâti est peu dense, implanté en plan libre. Dans ces secteurs les logiques d'implantation propre à chaque site se substituent aux règles d'implantation du présent règlement.
- **UCr**, secteurs protégés à vocation récréative correspondant à des jardins privés ou publics :
 - les parcs et squares historiques de la ville
 - les jardins privés en intérieur d'îlot formant un ensemble cohérent et remarquable dans le paysage urbain
 - les jardins privés constituant des ensembles, constituant une respiration paysagère en milieu urbain dense
 - les jardins publics ou privés constituant une coupure verte, dissimulant des bâtiments en rupture d'échelle par rapport au quartier environnant
 - les jardins privés en accompagnement des espaces boisés classés
- **UCs**, correspondant à un secteur de recomposition urbaine et de création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif, au quartier de la Ronde Couture.

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation telle qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

Au sein de la présente zone, des terrains font l'objet d'une protection particulière au titre d'un «espace boisé classé» tel que défini notamment aux articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ceci se traduit à la fois dans le plan graphique de zonage et par des prescriptions dans les articles 1 et 2 du règlement de zone. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable, en application des articles L113-1, L113-2 et L151-19 ainsi que L 421-4 alinéa 1 et alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, de commodité, ou d'altérer significativement le caractère du dit quartier, tel qu'il est conforme aux caractéristiques de la zone UC
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception des agrandissements et des modifications des installations classées existantes lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances ou du danger actuel
- Les constructions ou installations à usage d'industrie ou d'entrepôts
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement permanent des caravanes, de camping-cars et de mobiles-homes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage à l'exception des cas visés à l'article 2 §1
- Dans le secteur UCa, les constructions nouvelles de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les volumes bâtis s'implantent de manière à respecter le relief naturel du sol.

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions hormis dans le secteur UCa :

- les garages commerciaux, stations-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- dans les emprises du domaine ferroviaire, les constructions de toute nature et les équipements nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès
- l'extension de constructions existantes non conformes aux articles UC6, UC7 et UC10, dans la continuité des caractéristiques de départ desdites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009
- dans les secteurs UCc, l'extension de constructions existantes dont le caractère patrimonial est attesté, pour autant qu'elle vise à reconstituer, dans le cas d'une altération, une composition volumétrique typique du centre village
- dans les secteurs UCr, les constructions limitées à 10 m² d'emprise au sol par parcelle, à la condition de participer de la vocation du secteur. Seules les serres ouvertes au public, auvents ou structures ludiques couvertes liées à la vocation d'un square ou d'un parc public sont autorisées au-delà de ce seuil

- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.
- Dans les espaces boisés classés :
 - a) la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve le bâtiment s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - b) la modification des bâtiments existants sous réserve que la modification participe à l'amélioration des conditions de vie (habitabilité, hygiène, sanitaires, etc), dans les limites suivantes en cas d'extension :
 - l'extension verticale des bâtiments doit s'effectuer dans la continuité des caractéristiques de départ des bâtiments sous réserve que l'extension verticale s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - l'extension au sol des bâtiments sous réserve qu'elle s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé et dans la limite de 35% de la surface de plancher existante et dans la limite maximale de 40 m² d'emprise au sol comptée à partir de l'emprise au sol de la construction à la date du 13 octobre 2009
 - c) Pour les ouvrages ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existants antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que la modification de l'emprise au sol soit nécessaire à leur fonctionnement et que l'extension n'excède pas 5% de l'emprise initiale.

Dans le secteur UCa, sont autorisées :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès,
- la gestion courante et l'extension des constructions existantes, cette dernière étant limitée à 30% de la surface de plancher pour les bâtiments commerciaux existants,
- les constructions et installations nouvelles listées ci-après:
 - a) les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : établissements d'enseignement, laboratoires de recherche, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et, dès lors qu'ils sont liés au fonctionnement du campus universitaire :
 - les locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées,
 - les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
 - b) les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, à condition de répondre au besoin du campus universitaire ou au besoin des équipements d'intérêt collectif et services publics (ex : résidence universitaire, etc.),
 - c) les activités de services dédiés à la vie étudiante.

§2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS NON BÂTIS REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Tous travaux sur un bien immobilier repris à l'inventaire s'effectue dans le respect de ses caractéristiques architecturales propres. La conservation d'éléments végétaux ou d'éléments de décoration mentionnés à l'inventaire s'impose aux options de restauration et de réaménagement.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Pour recevoir les installations ou les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.

d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue dont l'usage peut être réservé aux seuls piétons et cycles. L'emprise minimale est fixée à 4 m.

Les types d'aménagement peuvent être :

- espace rue partagée où la chaussée est commune aux véhicules, aux piétons et cyclistes
- espace rue séparatif où les trottoirs et la chaussée carrossable sont nettement différenciés. La largeur minimale de la chaussée carrossable, hors stationnement, est de 2,50 m. par sens de circulation. Si la voie est à sens unique cette largeur est portée à 3,50 m. Le trottoir, de chaque côté de la chaussée, possède une largeur minimale hors obstacle de :
 - 1,50 m. dans une voie résidentielle dépourvue d'activités ou de commerces
 - 2,50 m. dans une voie comportant des immeubles à usage commercial ou d'activités

Dans le cas d'espace rue séparatif, les voies doivent intégrer la réalisation d'une bande cycliste marquée ou d'une piste cyclable séparée. Pour les voies à faible circulation ou de desserte, un aménagement sans distinction ni séparation des circulations cycliste et automobile peut être autorisé.

Ces dispositions pourront être adaptées dans le cadre d'une opération d'aménagement qui comprend un plan d'ensemble sous réserve que la localisation, les caractéristiques du projet immobilier ou la prise en compte de critères de développement durable le justifie.

b) Toute création de voirie et tout plan d'aménagement doit tenir compte de la desserte économe du quartier concerné par les transports publics et de l'usage possible des voiries par ceux-ci. Un site propre pour les véhicules de transport public, indépendant ou intégré à la voirie, peut être imposé.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la desserte par les transports publics est assurée de façon satisfaisante à proximité.

c) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voies existantes. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.

d) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :

- à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
- à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :

- leur linéaire est inférieur ou égal à 100 m.
- elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionnée en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

Lorsqu'une voirie existante est réaménagée, ses caractéristiques tendent à se conformer à celles des voiries neuves, telles que définies au paragraphe précédent du présent article. Le plan de l'inventaire du patrimoine architectural et paysager annexé au présent règlement indique les alignements significatifs d'arbres de haute tige à conserver, compléter ou remplacer lors de travaux de rénovation et de transformation des voies existantes.

§4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT

a) Les groupes de garages individuels et les parkings hors domaine public doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Pour un parc de stationnement hors voirie, au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et une sortie, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter

b) Les aménagements sont conçus de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public sauf en secteur UCs et en secteur UCa.

c) Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

c) Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers :

- les citernes
- les surfaces d'épandage et de réinfiltration
- tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, rivières
- le réseau d'assainissement collectif

Les dispositifs de rétention pluviale en surface doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité et d'aménagements sécurisés.

Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux.

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés
- Lors de travaux, même effectués sur une partie de l'immeuble, les raccordements sont réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes
- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment
- Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont encastrés en façade
- Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés par la végétation.
- Aucune altération des sculptures ou moulures ne peut être provoquée par l'apposition des coffrets, boîtes de fausse coupure, transformateurs ou parcours des câbles.

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboliques sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons et généralement lorsqu'elles sont visibles de l'espace public.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes d'eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour. Les groupes de ventilation en toiture doivent être dissimulés et non visible de l'espace public. Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

§10. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile à la voie publique doit être prévu pour tout immeuble neuf à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents audit immeuble et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les emplacements doivent avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

§1. IMPLANTATIONS

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement soit avec un recul maximum de 5 m. par rapport à l'alignement des espaces publics ou privés, existants ou à créer, ouverts à la circulation des véhicules ou des cycles ou des seuls piétons.

Ce recul pourra être plus important s'il est justifié pour une protection par rapport aux voies classées bruyantes ou pour une conception bioclimatique de type héliotrope ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la rue d'un îlot sous réserve d'une insertion correspondant au paysage bâti et naturel du proche environnement.

Des retraits partiels de la façade sur rue au-delà de la limite des 5 m sont autorisés sous réserve que le total des retraits au-delà de cette bande des 5m ne soit pas supérieur à 50% de la largeur totale de la façade.

Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé par souci d'homogénéité que les constructions nouvelles se conforment à ce recul. Lorsque plusieurs reculs préexistent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins, lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

Dans les secteurs UCa et UCs, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter en recul en fonction des impératifs techniques justifiés par le programme, dans la mesure où cette implantation n'occasionne pas de distorsion du paysage urbain.

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

Le débord sur le domaine public des oriels et balcons est admis à partir d'une hauteur de 3,50 m. minimum par rapport au niveau du trottoir mesuré au point le plus bas de chaque élément en saillie. Ce débord sur le domaine public n'excède pas 80 cm.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

§3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ET AUX BIENS VOISINS

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément repris à l'inventaire doivent respecter les logiques d'implantation répondant aux compositions d'ensemble de constructions repérées. Les projets relatifs à ces ensembles tendent à restituer les compositions originelles lorsqu'elles ont été altérées.

§4. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISEES

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 3,50 m. par rapport à cette limite.
- b) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite.
- c) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.
- d) Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent article, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant.
- e) Dans les secteurs UCe, l'implantation des nouveaux volumes s'inscrira dans les logiques de compositions des implantations existantes.
- f) Dans le secteur UCs, il n'est pas fixé de règles de recul par rapport aux limites séparatives ; toutefois, les constructions devront observer un recul minimal de 6 m de la limite de fond de parcelle.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m, à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Cette règle s'applique également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Pour les constructions non contiguës comportant deux façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que définit à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation la distance minimale est ramenée à 3,50m. Les constructions annexes doivent respecter une distance minimale de 3,00 m. par rapport aux autres constructions, à l'exception des piscines extérieures, qui peuvent observer une distance inférieure.

Dans les secteurs UCa et UCs, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60% en secteur UC, 70% en secteur UCc, de la surface de la parcelle.

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 80 % de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent occuper la totalité de la parcelle.

En secteur UCc, l'emprise au sol peut couvrir la totalité de la parcelle en rez de chaussée à usage d'activités tertiaires et commerciales.

Sauf exceptions décrites dans l'article UC2, l'emprise au sol des volumes admis dans les secteurs UCr n'excède pas 10 m² par logement ou activité.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur absolue et à une limite de hauteur relative. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc...

§1. HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur absolue au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 12 m. à l'égout de toiture et 18 m. au faîtage, en dehors des cas prévus ci-dessous.
- b) La hauteur de tout volume admis dans les secteurs UCr n'excède pas 4 m au faîtage à l'exception de serres publiques dans un square ou une plaine de jeux.
- c) Pour les bâtiments existants non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.
- d) Dans les secteurs UCa et UCs, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 21 m au faîtage et 16 m à l'égout de toiture.
- e) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé. La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé, privé comme public, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette règle ne s'applique pas dans les situations suivantes :

- Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et distantes de moins de 16 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain. Cependant, en secteur UCe, la hauteur des extensions des équipements existants doit former une communauté de hauteur harmonieuse avec les constructions déjà présentes sur la parcelle ou l'ensemble de parcelles.

b) Par rapport aux volumes contigus et voisins. De manière à ne pas dépareiller un front bâti présentant des hauteurs homogènes et d'éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons des constructions contiguës, il n'est pas tenu compte de la largeur de voirie. La hauteur est alors déterminée par rapport à la hauteur de l'une des façades mitoyennes si elles ne sont pas en rupture de gabarit par rapport aux hauteurs moyennes de la rue.

Dans les rues ou portions de rue où règne une unité de hauteur, à l'égout de toiture ou au faîtage, les constructions nouvelles doivent se conformer à cette unité.

c) Par rapport aux limites séparatives. La hauteur des façades latérales des constructions sur rue le long des limites séparatives ou en recul des limites est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue du volume principal.

Pour les autres volumes, si le volume principal est en retrait de la limite séparative, la différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de cette limite ne doit pas excéder la hauteur de la façade sur rue du volume principal.

d) Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé de règle pour la hauteur relative.

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections permettant de répondre aux règles de limitation des hauteurs par étagement le long de la pente, la mesure de la hauteur étant prise au milieu de chaque section. Dans les secteurs UCc, Le développement de chaque section est adapté au rythme du parcellaire pré-existant ou environnant.

ARTICLE UC 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

La construction doit, par ses matériaux, tons, rythmes et modénature être en harmonie avec l'environnement bâti. Les transformations et réhabilitations de bâtiments existants s'effectuent dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et volumétriques d'origine et tendent à les restituer lorsque celles-ci ont été altérées. Tous les permis et autorisations nécessités par le projet en vertu de la réglementation en vigueur peuvent être refusés ou n'être accordés qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

a) Soubassement. Dans les secteurs UCc, si le volume neuf s'accroche à un bâtiment mitoyen existant comportant un soubassement, il peut être imposé une hauteur de rez-de-chaussée équivalente pour le volume neuf.

b) Devantures. Toute modification du rez-de-chaussée au profit d'un local professionnel s'effectue dans le respect de la composition existante de la façade. Le percement ou l'aménagement des vitrines en rez-de-chaussée est autorisé à condition de s'inscrire dans le rythme général de la façade. Ceci peut impliquer de restituer des trumeaux dans la composition de la vitrine. La création d'une vitrine d'un seul tenant d'une limite séparative à l'autre, ou encore qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite. Lorsqu'un rez-de-chaussée de local professionnel s'étend sur la largeur de plusieurs immeubles, la devanture doit être divisée en séquences organisées de manière à respecter les rythmes verticaux des façades de chaque construction.

c) Accès aux étages. Les transformations et aménagements d'un rez-de-chaussée à usage d'activités tertiaires ou commerciales ne peuvent supprimer les accès aux étages.

d) Baies. La création de baies nouvelles d'un bâtiment existant respecte l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées ont des proportions et formes correspondant à celles des baies existantes.

e) Balcons en secteur UCc. Lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

f) Façade latérale et arrière. Les fortes différences de qualité entre la façade sur rue et les autres façades d'une construction sont prohibées.

g) Volumes annexes. Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

h) Transition harmonieuse avec l'environnement. Dans les raccords entre volumes bâtis, une correspondance des corniches, chaînages d'angle et tous éléments de modénature est recommandée.

i) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager :

Les baies anciennes sont maintenues et, dans le cas d'une altération, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, moulures, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés. Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural n'est obstruée, celles qui le sont, doivent être restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait)

§3. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

a) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

b) **En secteur UCc** : la dominante générale pour les élévations est constituée des tons ocre, brique et schiste, telle qu'elle résulte de l'emploi de la pierre de taille de ton ocre, de la brique rouge et du schiste suivant les secteurs (le schiste présent seulement sur le UCc de l'ancien village de Bélair). Est donc généralement interdit l'emploi de matériaux d'élévation s'écartant de ces tons. L'emploi de matériaux non-conformes à cette dominante peut être admis en quantité importante à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site.

Cette dominante est simplement recommandée en dehors des secteurs UCc. Néanmoins, une tonalité ou un matériau présent de manière dominante dans une rue peut être imposé.

c) En particulier les matériaux suivants sont interdits :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre et le schiste d'usage attesté à Charleville-Mézières
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les matériaux de revêtement posés à l'extérieur sur une façade n'étant pas conçu pour les recevoir, en particulier les bâtiments dont les façades sont en pierre ou en brique
- Les plaques ondulées en polyester ou en polycarbonate
- Le verre réfléchissant
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
- Les revêtements en ciment gris
- Les rejointoiements de briques, de pierre de taille, de moellons en ciment gris.

d) Les matériaux autres que le bois ou les matériaux similaires aux constructions de la propriété sont interdits en secteur UCr. D'autres matériaux peuvent être admis pour les serres des parcs publics.

e) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint, en particulier la pierre de taille et les moellons.

f) Sont de plus prosrites, pour tous matériaux, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, ou encore n'étant pas accordée avec la typologie des constructions environnantes. En secteur UCc, la couleur blanche et les tons très clairs sont interdits.

g) De manière générale, le recouvrement de la pierre ou de la brique est interdit pour tous les bâtiments existants, néanmoins le recouvrement par enduit peut être imposé dans le cas d'une façade présentant un appareillage hétéroclite et disgracieux.

h) Lors de restauration ou de complément d'édifices à conserver, la pierre ou la brique employée est de même nature que celle de l'édifice originel. Les mortiers de rejointoiement sont de la teinte de la pierre. Les rejointoiements de la brique sont faits, soit au nu du parement, soit légèrement en creux.

k) **Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager** : les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue (fissures, cavités) Les chaînages d'angle en pierre de taille sont restaurés ou remplacés à l'identique. Il en est de même pour les emmarchements et perrons en pierre existants.

§4. MURS PIGNONS, CONDUITS SURÉLEVÉS

Les murs pignons mitoyens ou en retrait, perpendiculaires à la voirie, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Les murs pignons dégagés de manière pérenne au-dessus de la rive de toiture du bâtiment mitoyen sont dotés d'un traitement architectural.

§5. DISPOSITIFS DIVERS EN FAÇADE

- a) Les climatiseurs, antennes paraboliques, ventouses de chauffage et dispositifs de ventilation sont autorisés en toiture mais ne peuvent pas être visibles du domaine public. Ils sont interdits en façade sur rue.
- b) Le parcours des descentes des eaux pluviales suit les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits. Les gouttières ne peuvent passer devant les lucarnes.

§6. DÉCORS ET MODÉNATURE DES FACADES

En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les éléments décoratifs de façade ne peuvent être supprimés. Ils doivent être conservés et restaurés, tels sculptures, moulures, bandeaux, pilastres, hauts et bas reliefs, fresques, éléments de menuiserie remarquables, ferronneries et garde-corps, etc. La modénature des constructions existantes (différents modes de pose de la pierre et de la brique) doit être conservée et restaurée.

§7. MENUISERIES

a) **Principes généraux.** Le dessin des châssis respecte toujours le dessin des baies dans lesquelles ils s'inscrivent. Pour toutes les menuiseries, il peut être imposé une teinte harmonisée avec celle du contexte.

Les matériaux seront de préférence choisis en fonction de leur moindre niveau d'impact sur l'environnement, en particulier on préférera le bois à tout autre matériaux.

b) Fenêtres

Pour les bâtiments existants, le choix du matériau des menuiseries remplacées ainsi que leur traitement de finition s'effectue en accord avec les caractéristiques architecturales de l'édifice. Le PVC est interdit dans ce cas en UCc.

c) **Portes.** Les vantaux de porte ainsi que les portes de garage pouvant être admises sont réalisés en harmonie avec le style de l'édifice.

d) **Devantures en secteur UCc.** La réalisation des devantures s'effectue selon les principes suivants :

- Pour ce type d'ensemble menuisé, les matériaux autres que le bois, l'acier ou l'aluminium laqué sont interdits.
- Types de devantures autorisés :
 - En feuillures, la maçonnerie en rez-de-chaussée autour de l'ensemble menuisé doit être conforme à l'aspect des étages. Le placage sur la maçonnerie de tout matériaux d'imitations, de briques, de carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, est interdit, de même que les peintures. Les boîtiers et stores métalliques de protection sont intérieurs
 - En applique, les devantures en applique sont préférentiellement réalisées en bois. Les grilles de protection extérieures sont interdites sauf lorsqu'elles sont repliables en tableau, rabattables sur les trumeaux ou intégrées aux linteaux sans saillie
- Les stores bannes sont en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau.
- L'éclairage des devantures s'effectue préférentiellement depuis l'intérieur de la vitrine, néanmoins des dispositifs extérieurs peuvent être autorisé dans la mesure où ils sont intégrés aux éléments de la devanture. Les éclairages trop violents apposés sur la devanture ou la maçonnerie l'encadrant sont interdits.

e) **Volets, persiennes et occultations.** Les volets et persiennes des bâtiments existants doivent être conservés et renouvelés en accord avec le caractère architectural de la construction.

Les caissons de volet roulant en saillie sont interdits en secteur UCc, ils sont intégrés dans le linteau pour les bâtiments neufs.

Les volets roulants et contrevents en PVC sont interdits dans les bâtiments existants en secteur UCc

f) **Vitrerie.** Le verre miroir est interdit en secteur UCc.

g) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager : les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, devantures de magasin, etc) et leur serrurerie de qualité sont maintenues et restaurées. Les menuiseries remplacées sont subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les menuiseries, volets roulants et contrevents en PVC sont interdits dans ce cas. Les caissons de volets roulants visibles ne sont pas autorisés.

§8. TOITURES

a) Formes de toitures : Sont autorisées tout type de toiture en harmonie avec le paysage environnant.

b) Matériaux de toitures. Les matériaux de toitures et la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux des toitures environnantes.

En secteur UCc, les toitures sont dominées par l'emploi de l'ardoise naturelle. Les couvertures qui ne sont pas réalisées en ardoises naturelles, en zinc, ou en cuivre sont interdites. Les tuiles en terre cuite ne sont autorisées que sur les bâtiments qui en comportent dès l'origine au titre de l'entretien.

Les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels que shingles, bacs acier imitant la tuile,...
- les tuiles en béton sauf au titre de l'entretien
- le polycarbonate ondulé sauf pour les vérandas ou les petites surfaces (moins de 10m²)
- les plaques ondulées en fibro-ciment
- la mise en peinture des couvertures est interdite

Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

c) Traitement des toitures plates ou à faible pente

Considérées comme une cinquième façade, largement vue des bâtiments hauts, un soin particulier est exigé pour l'aménagement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%. La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au delà des seuils ci-dessous pour les constructions nouvelles :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments en R+3

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

d) Intégration des dispositifs solaires

Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture. Ils peuvent également être intégrés aux façades. Ils peuvent être visible du domaine public s'ils participent au renforcement du parti architectural ou à une meilleure prise en considération des critères de développement durable.

g) Collecte des eaux pluviales. Celle-ci s'effectue au moyen de chéneaux ou gouttières. Le PVC est proscrit en secteur UCc.

h) Conservation des corniches et des souches de cheminées. Sur les bâtiments existants, les corniches en pierre doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les débords en saillant en bois sont conservés non diminués et restitués si nécessaire. Les souches de cheminées anciennes sont conservées et restaurées.

i) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager. Les couvertures qui ne sont pas réalisées en ardoises naturelles, en zinc, ou en cuivre sont interdites. Les tuiles ne sont autorisées que sur les bâtiments qui en comportent dès l'origine. Le modèle des tuiles neuves sera similaire au modèle originel.

§9. LUCARNES ET FENÊTRES DE TOITURE

a) Les lucarnes et fenêtres de toitures doivent s'inscrire dans la continuité des baies de façade, en relation avec la composition de celle-ci.

- b) Les matériaux de leur couverture des lucarnes sont identiques à ceux de la toiture principale et leurs matériaux de menuiserie sont identiques à ceux de la façade.
- c) Les fenêtres de toiture sont posées en encastré. En secteur UCc, leurs dimensions dans les pans de toiture surmontant les façades sur rue n'excèdent pas 78 x 98 cm et sont de tonalité sombre.
- d) Sur un bâtiment existant, les lucarnes ajoutées sont conformes au modèle des lucarnes existantes ou à celles présentes dans l'environnement bâti proche en termes de matériaux et de proportions.
- e) Les chiens assis sont interdits.
- f) **Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager** : Les « skydomes » sont interdits.

§10. DÉCORS ET MODE DE POSE DES TOITURES

Les éléments de décors de couverture et de menuiserie de corniche ou de rive des constructions existantes doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique (paratonnerres, sculptures, membrons, etc.) Le mode de pose des modules de couvertures, le traitement des arêtes, des faîtages des noues doit être traité en accord avec le style architectural de l'édifice.

§11. CLÔTURES

a) **Règles générales.** Les clôtures ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m. de hauteur par rapport au niveau du trottoir ou par rapport au terrain naturel.

Les clôtures forment une unité de style avec la construction principale. Elles sont réalisées avec des matériaux offrant une bonne tenue et un aspect fini.

Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels fausse pierre, faux bois, etc...
- les plaques de béton
- les revêtements de ciments gris
- le rejointoiement au ciment des murs existants en pierre ou en brique
- le PVC en secteur UCc

De manière dérogatoire, il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements sportifs en secteur UCs.

§12. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS VOISINS D'IMMEUBLES REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions neuves qui s'édifient sur une parcelle adjacente d'un bien immobilier repris à l'inventaire proposent une modénature harmonisée avec celle du bien à l'inventaire. Les formes de toiture et les matériaux d'élévation et de toiture du volume neuf qui ne s'harmonisent pas avec ceux du bien à l'inventaire peuvent être interdits. Les volumes adjacents à ce bien, qui ont pu former un ensemble avec celui-ci et qui font l'objet d'une transformation, doivent retrouver l'ancienne communauté volumétrique et formelle au cas où celle-ci aurait été compromise.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.
- c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total d'aires de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) La réalisation de places de stationnement qui pourrait être autorisée sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction, pourra s'effectuer dans un rayon de 300 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. :

- s'appliquent aux constructions nouvelles qu'elle qu'en soit la destination.
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement au 13 octobre 2009 pour tout projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction, pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur.

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

a) **Constructions à usage d'habitation** : : 1 place par logement, sauf pour :

- l'habitat locatif aidé : 0,8 place par logement
- le logement PLAi : il n'est pas exigé de places de stationnement

b) **Bureaux** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher au-delà d'une tranche de 500 m².

c) **Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher au delà d'une tranche de 300 m² .

d) **Hôtels** : 1 place pour 3 chambres

e) **Établissements artisanaux ou industriels**. Le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet. Il est demandé, en outre, 1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage de bureau et 1 place pour 120 m² d'atelier ou entrepôt.

f) **Établissements hospitaliers ou cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère gérontologique** : 1 place pour 4 chambres ou logements à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

g) **Résidence pour étudiants** : 1 place pour 4 chambres.

h) **Équipement public, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs** : le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

§4. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.

b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

c) Dans le secteur UCa, l'espace de stationnement pour les vélos doit être proportionné à l'importance des équipements, et il doit être soit couvert, soit intégré aux équipements.

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

Les parkings poids lourd, véhicules utilitaires ou bus nécessaires à une activité autorisée doivent par rapport à toute limite séparative, être implantés à :

- 10 m. lorsque la construction voisine est à usage habitation, d'équipements public ou d'intérêt collectif
- 5 m. lorsque la construction voisine est à usages d'activités tertiaire
- 3 m. lorsque la construction voisine est à usage autre que d'activités tertiaires

Cette marge de recul devra être traitée en espace végétal et être plantée afin de créer un écran visuel significatif, à raison d'au moins 1 arbre pour 100 m² dudit espace végétal

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. TYPE DE VÉGÉTATION

En marge des espaces naturels. Dans toutes les surfaces qui peuvent être végétalisées aux marges des espaces naturels et agricoles, l'emploi d'espèces végétales indigènes ou durablement acclimatées est requis.

En contexte urbain. Les parties jardinées des propriétés particulières et les jardins publics peuvent comporter des espèces ornementales non indigènes.

§2. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul de la construction par rapport à l'alignement.

Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont toujours végétalisés et aménagés sous forme de surfaces jardinées destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères (thuyas, en particulier) sont interdites à l'intérieur de cet espace.

§3. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

Les espaces de cours et jardins en intérieur d'îlots, laissées libres par les constructions, sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Le revêtement des cheminements piétons et des emplacements pour le stationnement est obligatoirement fait de matériaux perméables. Cependant, les surfaces pavées et perrons de qualité existants doivent être entretenus et restaurés.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

§4. ESPACES VERTS COMMUNS PRIVÉS POUR HABITAT COLLECTIF

- a) Toute opération neuve d'habitat collectif de plus de 10 logements doit comprendre des espaces verts communs d'une superficie égale à 30 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont 15% affectés à un espace vert commun d'un seul tenant.
- b) Les espaces verts communs font l'objet d'un traitement paysager destiné à les intégrer au sein du projet ou de l'opération, d'une part, et à former un espace végétal signifiant tant du point de vue visuel que de l'usage des lieux, d'autre part. Dans la mesure du possible, les espaces verts communs sont localisés en bordure des espaces verts repérés au plan de zonage (N et UCr).
- c) En fonction de l'importance du programme, il peut être exigé la réalisation, au profit des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située dans l'espace vert commun. Cet équipement est adapté à la fréquentation évaluée.

§5. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉS

- a) Si le terrain concerné est en limite de locaux d'habitation, il peut être demandé de réaliser un écran végétal le long de la limite séparative constitué par une bande d'un minimum de 3m. plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- b) Les aires de stockage et de dépôt, si elles sont autorisées, doivent être localisées de manière à ne pas être visible du domaine public. Elles peuvent être masquées par des clôtures végétales de haies vives suffisamment denses.

§6. SQUARE POUR OPÉRATION GROUPEE

- a) Toute opération groupée nouvelle de plus de 100 logements doit comprendre un espace vert d'un seul tenant d'une superficie supérieure ou égale à 5 % de la surface de l'ensemble de l'opération, voirie créée comprise.
- b) L'espace vert créé dans le cadre de l'opération groupée doit jouer le rôle d'un square structurant tant au point vu de sa localisation que de son rôle dans le dessin de l'aménagement. Le maillage vert entre ce nouvel espace et les autres éléments paysager du territoire doit être assuré. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins un arbre pour 200 m². Une attention particulière doit être portée au traitement qualitatif du mobilier inhérent à son fonctionnement. L'éclairage en soirée doit être assuré.

§7. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES HORS DOMAINE PUBLIC

- a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome située hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)
- b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.
- c) Le parc de stationnement est planté à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de surface.
- d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. sont interdits.
- f) Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places sont de préférence fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

§8. ADAPTATION DES NORMES EN FONCTION DU PROJET

Les normes prescrites aux § 4, 5, et 6 ci-dessus peuvent être réduites en fonction de la nature du projet, de sa localisation, de son intégration dans l'environnement bâti et naturel et de son importance, sous réserve :

- d'un traitement paysager d'ensemble et de qualité tant au niveau du projet qu'à sa relation avec son environnement bâti ou naturel
- de privilégier avant tout une démarche qualitative qui ne se limite pas aux espaces verts communs mais qui doit également prendre en compte la qualité de l'aménagement de l'espace public (voirie, place, stationnement, espace vert d'accompagnement, matériaux, mobilier urbain, etc)

§9. BASSINS DE RÉTENTION

Les bassins de rétention sont soit enterrés, soit font l'objet d'un véritable projet d'aménagement intégré. Les lieux sont sécurisés et un accès doit être réservé pour l'entretien. Les abords immédiats et les talus font l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

§10. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

§11. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et restitue ou améliore l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE UD

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone **UD** correspond pour partie au secteur de rénovation urbaine de Manchester. Ce secteur est caractérisé essentiellement par des immeubles d'habitat social de grande hauteur sous formes de tours et de barres placées en plan libre ou en recul important par rapport aux alignements.

Le Programme de Rénovation Urbaine prévoit de restructurer le quartier et d'y réaliser des opérations de reconstruction – démolition.

La zone **UD** est affectée à titre principal à l'habitat ainsi qu'aux équipements, aux services ou aux activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat soit au sein d'un îlot mixte, soit dans la juxtaposition d'îlots résidentiels et d'îlots d'activités.

Le développement des occupations autres que l'habitat est admis dans la mesure où il ne met pas en péril la vocation résidentielle principale.

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation telle qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, de commodité, ou d'altérer significativement le caractère dudit quartier, tel qu'il est conforme aux caractéristiques de la zone UD
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception des agrandissements et des modifications des installations classées existantes lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances ou du danger actuel
- Les constructions ou installations à usage d'industries ou d'entrepôts
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement permanent des caravanes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les volumes bâtis s'implantent de manière à respecter au maximum le relief naturel du sol.

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les garages commerciaux, stations-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès
- l'extension de constructions existantes non conformes aux articles UD6, UD7 et UD10, dans la continuité des caractéristiques de départ desdites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009
- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Pour recevoir les installations ou les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

- a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue dont l'usage peut être réservé aux seuls piétons et cycles. L'emprise minimale est fixée à 4 m.

Les types d'aménagement peuvent être :

- espace rue partagée où la chaussée est commune aux véhicules, aux piétons et cyclistes
- espace rue séparatif où les trottoirs et la chaussée carrossable sont nettement différenciés. La largeur minimale de la chaussée carrossable, hors stationnement, est de 2,50 m. par sens de circulation. Si la voie est à sens unique cette largeur est portée à 3,50 m. Le trottoir, de chaque côté de la chaussée, possède une largeur minimale hors obstacle de :
 - 1,50 m. dans une voie résidentielle dépourvue d'activités ou de commerces
 - 2,50 m. dans une voie comportant des immeubles à usage commercial ou d'activités

Dans le cas d'espace rue séparatif, les voies doivent intégrer la réalisation d'une bande cycliste marquée ou d'une piste cyclable séparée. Pour les voies à faible circulation ou de desserte, un aménagement sans distinction ni séparation des circulations cycliste et automobile peut être autorisé.

Ces dispositions pourront être adaptées dans le cadre d'une opération d'aménagement qui comprend un plan d'ensemble sous réserve que la localisation, les caractéristiques du projet immobilier ou la prise en compte de critères de développement durable le justifie.

- b) Toute création de voirie et tout plan d'aménagement doit tenir compte de la desserte économe du quartier concerné par les transports publics et de l'usage possible des voiries par ceux-ci. Un site propre pour les véhicules de transport public, indépendant ou intégré à la voirie, peut être imposé.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la desserte par les transports publics est assurée de façon satisfaisante à proximité.

- c) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voies existantes. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.

- d) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :

- à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
- à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :

- leur linéaire est inférieur ou égal à 100 m.
- elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionnée en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse

§ 3. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT HORS DOMAINE PUBLIC

- a) Les groupes de garages individuels et les parkings hors domaine public doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Pour un parc de stationnement hors voirie, au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et une sortie, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter.

- b) Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

- b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

§5. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- b) Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers les citernes, les surfaces d'épandage, tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, rivières, le réseau d'assainissement collectif

Les dispositifs de rétention pluviale de surface doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité

et d'aménagements sécurisés.

c) Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§6. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux.

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.
- Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés notamment par la végétation.

§7. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboliques sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment ou sur les toitures terrasses. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons.

§9. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile à la voie publique doit être prévu pour tout immeuble neuf à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents audit immeuble et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les emplacements doivent avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs et s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

§1. IMPLANTATIONS

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement soit avec un recul maximum de 5 m. par rapport à l'alignement des espaces publics ou privés, existants ou à créer, ouverts à la circulation des véhicules ou des cycles ou des seuls piétons.

Ce recul pourra être plus important s'il est justifié pour une protection par rapport aux voies classées bruyantes ou pour une conception bioclimatique de type héliotrope sous réserve d'une insertion correspondant au paysage bâti et naturel du proche environnement.

Des décrochements partiels de la façade sur rue au delà de la limite des 5 m. sont autorisés sous réserve que la longueur cumulée de ces décrochements soit inférieure à la moitié de la longueur totale de ladite façade.

Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé que les constructions nouvelles se conforment à ce recul. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins, lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

Des dispositions autres peuvent être admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot ou d'un coté d'une rue.

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

Le débord sur le domaine public des oriels et balcons est admis à partir d'une hauteur de 3,50 m. minimum par rapport au niveau du trottoir mesuré au point le plus bas de chaque élément en saillie. Ce débord sur le domaine public n'excède pas 80 cm.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite

§3. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISEES

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions s'implantent soit sur limite, soit avec un recul minimal de 3,50 m. par rapport à cette limite.
- b) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite.
- c) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.
- d) Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent article, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Cette règle s'applique également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Pour les constructions non contiguës comportant deux façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que définit à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation la distance minimale est ramenée à 3,50m.

Les constructions annexes doivent respecter une distance minimale de 3,00 m. par rapport aux autres constructions, à l'exception des piscines extérieures, qui peuvent observer une distance inférieure.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 50% de la surface de la parcelle.

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 70 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative et à une limite de hauteur absolue. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 15 m. à l'égout de toiture et 21 m. au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles de logements collectifs existants maintenus et réhabilités.

b) La hauteur maximum d'un volume annexe mesurée au faîtage est de 4 m.

c) Dans le cas des extensions effectuées pour les bâtiments non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.

d) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§3. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé. La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé, privé comme public, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette règle ne s'applique pas dans les situations suivantes :

- Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et distantes de moins de 16 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

b) Par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des façades latérales le long des limites séparatives ou en recul des limites est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

ARTICLE UD 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§1. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

a) Façade latérale et arrière. Les fortes différences de qualité entre la façade sur rue et les autres façades d'une construction sont prohibées.

b) Volumes annexes. Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

§2. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLÉVATION

a) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

b) Le bois et plus généralement les matériaux « durable » sont vivement recommandés pour les nouvelles constructions.

c) Les matériaux suivants sont interdits en particulier :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre et le schiste d'usage attesté à Charleville-Mézières
- Les briques et parements de brique de type flammé
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
- Les revêtements en ciment gris

d) Pour les élévations des volumes annexes les matériaux autres que le bois ou les matériaux similaires aux constructions sur rue sont interdits.

e) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint.

§3. MENUISERIES

Les matériaux seront de préférence choisis en fonction de leur moindre niveau d'impact sur l'environnement, en particulier on préférera le bois à tout autre matériaux.

§4. TOITURES

a) Les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels shingles, bacs acier imitant la tuile,...
- le polycarbonate ondulé sauf pour les vérandas et les petites surfaces (moins de 10m²)
- les plaques ondulées en fibro-ciment
- les verrières sont intégrées à la toiture
- la mise en peinture des couvertures est interdite

b) Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

c) Traitement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%

La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au delà des seuils ci-dessous :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments supérieurs à R+2

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

d) Intégration des dispositifs solaires

Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture. Ils peuvent également être intégrés aux façades.

§5. FENÊTRES DE TOITURE

a) Les fenêtres de toitures doivent s'inscrire dans la continuité des baies des façades, en relation avec la composition de celle-ci. Elles sont posées en encastré.

b) Les chiens assis sont interdits.

§6. CLÔTURES

Les clôtures ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m. de hauteur par rapport au niveau du trottoir, ou par rapport au terrain naturel.

Les clôtures forment une unité de style avec la construction principale. Elles sont réalisées avec des matériaux offrant une bonne tenue et un aspect fini.

Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

- les plaques de béton
- les matériaux d'imitation tels fausse pierre, faux bois etc...
- les revêtements de ciments gris

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total d'aires de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) Les places de stationnement peuvent être autorisées sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction dans un rayon de 300 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. :

- s'appliquent aux constructions nouvelles qu'elle qu'en soit la destination
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement au 13 octobre 2009 pour tout projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction, pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur.

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

a) Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement sauf pour :

- l'habitat locatif aidé : 0,7 place par logement
- le logement PLAi : il n'est pas exigé de places de stationnement

b) Bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher au-delà d'une tranche de 500 m².

c) Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires : 1 place pour 80 m² de surface de plancher au delà d'une tranche de 300 m².

e) Hôtels : 1 place pour 3 chambres

f) Établissements artisanaux ou industriels. Le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet. Il est demandé, en outre, 1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage de bureau et une place pour 120 m² d'atelier ou entrepôt.

g) Établissements hospitaliers ou cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère gérontologique : 1 place pour 4 chambres ou logements à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

h) Résidence pour étudiants : 1 place pour 4 chambres, avec, à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

i) **Équipement public, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs** : le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

§4. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.

b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

Les parkings poids lourd, véhicules utilitaires ou bus nécessaires à une activité autorisée doivent par rapport à toute limite séparative, être implantés à :

- 10 m. lorsque la construction voisine est à usage habitation, d'équipements public ou d'intérêt collectif
- 5 m. lorsque la construction voisine est à usages d'activités tertiaire
- 3 m. lorsque la construction voisine est à usage autre que d'activités tertiaires

Cette marge de recul devra être traitée en espace végétal et être plantée afin de créer un écran visuel significatif, à raison d'au moins 1 arbre pour 100 m² dudit espace végétal

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles liées aux immeubles de logements collectifs existants maintenus et réhabilités.

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul sur alignement de la construction.

§1. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul de la construction par rapport à l'alignement.

Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont toujours végétalisés et aménagés sous forme de surfaces jardinées destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères (thuyas, en particulier) sont interdites à l'intérieur de cet espace.

§2. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

Les espaces de cours et jardins en intérieur d'îlots, laissées libres par les constructions, sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Le revêtement des cheminements piétons et des emplacements pour le stationnement est obligatoirement fait de matériaux perméables.

§3. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES HORS DOMAINE PUBLIC

- a) Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome située hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)
- b)** Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.
- c)** Le parc de stationnement est planté à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de surface.
- d)** En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- e)** Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. sont interdits.
- f)** Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places sont de préférence fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

§8. ADAPTATION DES NORMES EN FONCTION DU PROJET

Les normes prescrites ci-dessus peuvent être réduites en fonction de la nature du projet, de sa localisation, de son intégration dans l'environnement bâti et naturel et de son importance, sous réserve :

- d'un traitement paysager d'ensemble et de qualité tant au niveau du projet qu'à sa relation avec son environnement bâti ou naturel
- de privilégier avant tout une démarche qualitative qui ne se limite pas aux espaces verts communs mais qui doit également prendre en compte la qualité de l'aménagement de l'espace public (voirie, place, stationnement, espace vert d'accompagnement, matériaux, mobilier urbain, etc...)

§9. BASSINS DE RÉTENTION

Les bassins de rétention font l'objet d'un véritable projet d'aménagement intégré. Les lieux sont sécurisés et un accès doit être réservé pour l'entretien. Les abords immédiats et les talus font l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

§10. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les accès piétons sont aménagés à l'aide d'un revêtement texturé tel pavement, briques de sol ou sable stabilisé.

□ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE UE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond à l'ancienne Z.U.P de la "Ronde Couture" créée par arrêté ministériel du 3 Juillet 1963, où les constructions à usage d'habitat collectif et les différents équipements de superstructure ont été réalisés dans le cadre d'un plan masse approuvé.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la délimitation de la zone UE, laquelle correspond principalement au périmètre du Programme de Rénovation Urbaine du quartier de la Ronde Couture.

Le projet urbain prévoit notamment de restructurer le quartier et d'y réaliser des opérations de reconstruction – démolition, d'une part, et a fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dont les recommandations architecturales et paysagères se traduisent dans le présent règlement, d'autre part.

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères a été réalisé dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, il est joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme, à titre d'information.

La zone UE est affectée à titre principal à l'habitation ainsi qu'aux équipements, aux services ou aux activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat soit au sein d'un îlot mixte, soit dans la juxtaposition d'îlots résidentiels et d'îlots d'activités.

Le développement des occupations autres que l'habitat est admis dans la mesure où il ne met pas en cause la vocation résidentielle principale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les activités qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité ou d'altérer significativement le caractère dudit quartier, tel qu'il est défini au sein de la zone UE.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sous réserve de ne pas aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances ou du danger.
- Les constructions ou installations à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception des cas prévus à l'article UE2

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS

Sont admis les constructions à usage d'habitation, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les services ou les activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat soit au sein d'un îlot mixte, soit dans la juxtaposition d'îlots résidentiels et d'îlots d'activités.

§2. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Le développement des occupations autres que l'habitat est admis dans la mesure où il ne met pas en cause la vocation résidentielle principale
- Le changement d'usage ou de destination de locaux situés au rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation en vue d'en permettre l'aménagement à usage de bureau, de service ou de commerce
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'utilisation ou d'occupation du sol autorisés lors de travaux de construction ou d'aménagement paysager ou urbain des espaces publics ou privés
- les garages commerciaux, stations-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de planchers hors œuvre nette correspondant à celle détruite, sous réserve des conditions de sécurité et d'accès
- l'extension de constructions existantes non conformes, en termes de volumétrie et d'implantation, dans la continuité des caractéristiques de départ desdites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Pour recevoir les installations ou les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue. Dans tous les cas, les voies doivent avoir une largeur de chaussée carrossable (partie roulante, hors trottoirs) minimale de 2,50 mètres par sens de circulation. Néanmoins, pour les voies à sens unique la largeur minimale est portée à 3,5 mètres (hors trottoirs, hors stationnement). Tout projet de voirie nouvelle doit prévoir la réalisation d'une bande cycliste marquée ou d'une piste cyclable séparée. Pour les voies à faible circulation ou de desserte, un aménagement sans distinction ni séparation des circulations cycliste et automobile est admis.

Les dispositions ci-dessus, notamment pour ce qui relève du dimensionnement de la voirie pourront être adaptées lorsque la localisation, les caractéristiques du projet immobilier ou la prise en compte de critères de développement durable ne sont pas adaptés à ce type de desserte.

b) Toute création de voirie, et tout plan d'aménagement supposant création de voiries nouvelles doit tenir compte de la desserte économe du quartier concerné par les transports publics et de l'usage possible des voiries par ceux-ci. Chaque fois que cela peut être nécessaire, un site propre pour les véhicules de transport public indépendant de la voirie ou intégré à la voirie peut être imposé, sauf impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la desserte par les transports publics est assurée de façon satisfaisante à proximité.

c) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voies existantes. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.

d) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :

- à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
- à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :
 - leur linéaire est inférieur ou égal à 45 m.
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionnée en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse.

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

Lorsqu'une voirie existante est réaménagée, ses caractéristiques tendent à se conformer à celles des voiries nouvelles, telles que définies au §2 du présent article.

§4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT HORS DOMAINE PUBLIC

a) Les groupes de garages individuels et les parkings hors domaine public doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et une sortie pour améliorer la fluidité de la circulation, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter

b) Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % de sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

§5. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

a) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

b) Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers : les citernes, les surfaces d'épandage, tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, sous réserve de la réglementation en vigueur, le réseau d'assainissement collectif.

De toute manière, les surfaces de sol imperméables, telles que celles des parcs de stationnement à l'air libre, aires de manœuvres des véhicules, parvis etc., disposent d'un procédé d'évacuation des eaux de ruissellement permettant l'infiltration dans le sol et/ou la mise en place de dispositif (bassin d'orage, réservoir,...) permettant de retenir la vitesse d'écoulement de l'eau avant de la renvoyer au réseau. Ces dispositifs de rétention pluviale, lorsqu'ils sont aériens, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

c) Les bassins d'orages des parcs de stationnement sont dotés de séparateurs d'hydrocarbures sous réserve de la réglementation en vigueur.

§6. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux.

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.
- Lors de travaux, même effectués sur une partie de l'immeuble, les raccordements sont réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.
- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment.
- Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont placés en façade et suffisamment encastrés.
- Les postes de transformation sont inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils sont en maçonnerie et éventuellement couverts d'un toit, en fonction de l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

§7. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboles sont de préférence collectives et placées sous la couverture du bâtiment ou sur les toitures terrasses.

§8. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile depuis la voie publique doit être prévu pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents à la construction et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les locaux abritant les conteneurs seront intégrés au volume principal de la construction. Un emplacement, un local autonome d'accès facile à la voie publique peut être autorisé. Les emplacements devront avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions sont implantées avec un retrait maximum de 3 m. par rapport à l'alignement des espaces publics ou privés.

§2. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISÉES

a) Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé par souci d'homogénéité que les constructions nouvelles se conforment à ce recul, dans le respect des autres articles du règlement. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins, lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

b) Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en recul en fonction des impératifs architecturaux ou techniques justifiés par le programme, dans la mesure où cette implantation n'occasionne pas de distorsion du paysage urbain. Toutefois, ce recul est alors traité en espace piéton ou en parvis de préférence végétalisé.

c) Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

§3. SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC ET EMPIÉTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

§4. EMPRISES COMPLÉMENTAIRES DE CONSTRUCTION

Dans le respect des dispositions des articles UE7 et UE8, des volumes annexes peuvent être bâtis en intérieur d'îlot, au-delà de l'emprise prédominante de construction, pour autant que la surface hors œuvre brute maximum de ces volumes n'excède pas 15 m² par volume annexe et par logement.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Sur une profondeur de 20 m. à compter de l'alignement les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait dans le respect de la hauteur définie à l'article UE10 §1.b). La profondeur de 20 m pourra être dépassée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont le programme le justifie et sous réserve de leurs intégrations dans le paysage urbain.

Les volumes secondaires s'implantent soit en extension latérale du volume principal, soit à l'arrière de celui-ci dans sa continuité, selon le même retrait latéral ou la même absence de retrait. Des implantations autres sont possibles pour les volumes secondaires lorsqu'il y a création de « cour commune », soit à l'amiable, soit à la diligence d'un propriétaire, dans les conditions fixées aux articles R 451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Les volumes annexes s'implantent contre l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

c) Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent règlement, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent par entre elles une distance minimale de 4 mètres. Cette règle s'applique également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative et à une limite de hauteur absolue. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions existantes réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.U.P de la "Ronde Couture".

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial ne pourra excéder 18 m. à l'égout de toiture et 24 m. au faîtage.

Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions existantes réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.U.P de la "Ronde Couture".

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Cette disposition s'applique également aux voies privées.

Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies, lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).

Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4 m.

c) Par rapport à des constructions non contiguës

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

§4. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections permettant de répondre aux règles de limitation des hauteurs par étagement le long de la pente, la mesure de la hauteur étant prise au milieu de chaque section. Le développement de chaque section est adapté au rythme du parcellaire pré-existant ou environnant.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).

Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UE 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La construction architecturale des constructions sera de facture contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche (toits à la mansarde, chiens assis, modénatures classiques, etc). Elle devra être emprunte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

a) Partition verticale du bâti. Il est préconisé la création d'un soubassement à rez-de-chaussée qui participe de la définition d'un socle de 1 ou 2 niveaux. Le socle participera de l'adaptation à la topographie. Un revêtement qualitatif type béton matricé viendra unifier l'ensemble des socles.

Il sera porté un soin particulier au traitement des soubassements et des attiques des bâtiment ; les matériaux seront durables et en assureront la pérennité. Les coffres de volets roulants devront impérativement être masqués.

b) Façade latérale et arrière composées. Les fortes différences de qualité entre la façade à rue et les autres façades d'une construction sont prohibées. Les façades latérales doivent être traitées en continuité de la façade principale (retour de soubassement, attique, fenêtre d'angle, modénature,...) et ajourées si la réglementation le permet. La façade arrière est composée en cohérence avec la façade avant, fût-ce dans une expression plus simple.

c) Volumes annexes. Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

§3. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

a) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Tout effet décoratif type pastiche (moulures, faux linteaux, etc) ou de multiplicité des matériaux est à éviter.

b) Le bois et plus généralement les matériaux « durable » sont également vivement recommandés pour les nouvelles constructions.

c) Les matériaux interdits sont :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre et le schiste d'usage attesté à Charleville-Mézières.
- Les revêtements en ciment gris. Toutefois, les bétons utilisés en façade peuvent rester bruts à condition d'avoir un traitement soigné de type fond de coffrage en vrais bois, bétons colorés dans la masse, bétons blancs ou encore bétons plissés ou matricés.
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers.
- Les briques et parements de brique de type flammé
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les plaques ondulées en polyester ou en polycarbonate.
- Les plaques nervurées ou ondulées en fibrociment.
- Le verre réfléchissant.

d) Matériaux recommandés :

- Le béton architectonique matricé
- Panneaux extérieurs de résine d'aspect bois ou colorés
- Panneaux extérieurs en bois : le bois pourra être utilisé partiellement et devra être d'une essence ou d'un traitement durable. Le choix se portera sur une teinte la plus proche possible des essences naturelles.
- Briques ou bardeaux de terre cuite
- Les plaquettes de briques pourront être appareillées comme des carrelages pour éviter la massivité d'une pose traditionnelle.

- e) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint.
- f) Sont de plus prosrites, pour tous matériaux, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

§4. SAILLIES EN FAÇADE

Les saillies en façades sont autorisées à condition qu'elles n'empiètent pas sur l'alignement de plus de 1 m. et qu'elles soient situées à plus de 3,50 m. de hauteur. Ponctuellement, une norme différente peut être admise sous réserve que le projet s'insère en cohérence avec le contexte architectural proche.

§5. MURS PIGNONS, CONDUITS SURÉLEVÉS

Les murs pignons des immeubles sont particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades, avec :

- un retournement du traitement des façades (retour de soubassement, et/ou d'attiques, de balcon, fenêtre d'angles, etc).
- la création d'ouvertures si la réglementation le permet.
- Les surélévations de conduits de fumée nécessitées par une construction neuve doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

§6. MENUISERIES

a) Fenêtres.

Sont interdits, pour les châssis, tous les matériaux autres que le bois peint, l'acier, l'aluminium laqué et le PVC.

Les jalousies sont interdites pour l'ensemble des constructions nouvelles. Sont interdits, pour les bâtiments collectifs, toutes menuiseries extérieures autres qu'en métal laqué ou bois en rez-de-chaussée.

b) Portes. Les matériaux autres que le bois peint ou lasuré, l'acier ou l'aluminium sont interdits. Les vantaux de porte ainsi que les portes de garage pouvant être admises sont réalisés en harmonie avec le style de l'édifice.

c) Devantures La réalisation des devantures s'effectue selon les principes suivants :

- Pour ce type d'ensemble menuisé, les matériaux autres que le bois, l'acier ou l'aluminium laqué sont interdits.
- Le type de devanture autorisé :
 - **En feuillures** La maçonnerie en rez-de-chaussée autour de l'ensemble menuisé doit être conforme à l'aspect des étages. Le placage sur la maçonnerie de tout matériaux d'imitations, de briques, de carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, est interdit, de même que les peintures. Les boîtiers et stores métalliques de protection sont intérieurs
 - **En applique** Les grilles de protection extérieures sont interdites sauf lorsqu'elles sont repliables en tableau, rabattables sur les trumeaux ou intégrées aux linteaux sans saillie.
- Les stores métalliques ou bannes sont intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les bannes sont en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau.
- L'éclairage des devantures s'effectue préférentiellement depuis l'intérieur de la vitrine, néanmoins des dispositifs extérieurs peuvent être autorisé dans la mesure où ils sont intégrés aux éléments de la devanture.

d) Volets, persiennes et occultations. Les occultations seront de préférences en volets bois ou métalliques coulissants. Les caissons de volet roulant en saillie de la façade sont interdits. Ils sont autorisés placés dans le volume intérieur de la construction ou incorporés au linteau.

e) Vitrerie. Le verre miroir est interdit.

§7. TOITURES

a) Formes de toitures – règles générales :

Afin de dialoguer avec l'architecture des bâtiments environnants, les toitures seront de préférence traitées en toit terrasse, accessible ou non accessible, pour l'habitat collectif.

Les toitures en pentes pourront être admises sous réserve d'un traitement de qualité (chêneau caché, etc). Celles ci devront être inférieures à 30% et avoir une expression contemporaine. Les toitures en tuile sont interdites.

Il est recommandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural de la 5^{ème} façade, largement vues depuis les bâtiments hauts. Les installations techniques et les édicules des nouvelles constructions devront impérativement être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment.

Les toitures des maisons de ville devront être en terrasse ou mixte (terrasse et pente).

Dans le cas de terrasse accessibles, il sera de préférence utilisé des dalles de béton brut ou un platelage bois prévoyant la possibilité de visites ou des relevés d'étanchéité. Les terrasses accessibles au nord sont à éviter.

Dans le cadre d'une politique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau, pour les terrasses inaccessibles, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Dans tous les cas, une recherche de zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux est recommandée.

b) Traitements des toitures plates ou à pente inférieure à 20% :

La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au delà des seuils ci-dessous :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments supérieurs à R+2

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

c) Les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels shingles, bacs acier imitant la tuile,...
- la tuile terre cuite et béton
- le polycarbonate ondulé sauf pour de petites surfaces (moins de 10m²)
- les plaques ondulées en fibro-ciment
- les verrières ne sont admises qu'en qualité de pan vitré intégré à la toiture, jamais sous la forme d'assemblage de fenêtres de toiture
- la mise en peinture des couvertures est également interdite

d) Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

e) Intégration des dispositifs solaires

Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture. Ils peuvent également être intégrés aux façades. Ils peuvent être visible du domaine public s'ils participent au renforcement du parti architectural ou à une meilleure prise en considération des critères de développement durable.

f) Collecte des eaux pluviales. Celle-ci s'effectue au moyen de chéneaux ou gouttières.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses ne doivent pas être rejetées sur le domaine public. A cet effet, ils doivent comporter des descentes d'eaux pluviales.

g) Antennes paraboliques. Les antennes paraboliques sont admises sur les toitures plates et sur les pans de toiture non visibles de la voie publique, jamais sur les balcons conformément à l'article 4.

§9. CLÔTURES

a) Règles générales. Les clôtures sont implantées en limite d'îlots, de parcelles, d'espaces collectifs inaccessibles ou de jardins privatifs. Ces clôtures doivent être urbaines lorsqu'elles donnent sur l'espace public. Leur hauteur devra assurer, si possible, la transition avec celles de parcelles voisines afin d'assurer

une continuité visuelle.

b) Principes de clôtures de l'habitat collectif

- **Les clôtures sur l'espace public** : elles peuvent être constituées par un muret bas (50 cm maximum) surmonté d'un barreaudage vertical ou claustra bois. Le muret est de préférence dans le même matériau que celui utilisé pour la façade de la construction. Les barreaudages métalliques doivent être affinés. En cas d'implantation à l'alignement, le muret est implanté dans la continuité de la construction et en aucun cas, l'ensemble muret et clôture ne doit dépasser 1,50 m.
- **Les clôtures des espaces collectifs** : elles peuvent être constituées de claustra bois (environ 1 mètre) accompagné d'une frange arbustive basse et épaisse ou d'un treillis métallique pris entre deux haies. Ces clôtures servent à délimiter les espaces inaccessibles tout en protégeant les habitations à rez-de-chaussée qui ne possèdent pas de jardins. Elles servent donc à la définition d'une hiérarchie visuelle de l'espace intérieur et devront proposer la mise en place d'un dispositif dissuasif pour l'accès tout en offrant l'espace à vue.
- **Les clôtures des jardins privatifs** : elles peuvent être végétalisées et constituées par des franges arbustives hautes (limitée en hauteur à 1,5 m), ou par des franges basses et épaisses, accompagnées de plantations d'arbres. L'usage du treillis métallique est autorisé sous réserve qu'il soit rigide de sorte à supporter la végétation grimpante.

c) Principes de clôtures de l'habitation individuelle

- **Les clôtures sur l'espace public** : elles peuvent être constituées d'un muret de 0,50 mètre surmonté d'un barreaudage métallique ou d'un claustra bois.
- **Les clôtures de jardins privatifs** : elles peuvent être constituées par des claustras bois ou constituées d'un treillis métallique accompagné obligatoirement d'une frange arbustive (140 cm) ou par des prestations de qualités équivalentes.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements public ou d'intérêt collectif lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total des aires de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) Les places de stationnement peuvent être implantées sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction dans un rayon de 300 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. :

- s'appliquent aux constructions, équipement ou installation qu'elle qu'en soit la destination.
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme devenu exécutoire y compris notamment suite à un projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction. De même, pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur.
- ne s'appliquent pas au changement de destination ou d'usage des rez-de-chaussée d'une construction existante antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme devenu exécutoire

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

a) **Constructions à usage d'habitation** : 1 place par logement, sauf pour :

- l'habitat locatif aidé : 0,7 place par logement
- le logement PLAi : il n'est pas exigé de places de stationnement

b) **Bureaux**. 1 place pour 50 m² de surface de plancher au delà de 200 m² de surface de plancher

c) **Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires** : Il n'est pas fixé de règles.

d) **Hôtels** : 1 place pour 3 chambres

e) **Établissements, artisanaux ou industriels**. Le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet.

f) **Établissements hospitaliers ou cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère gériatrique** : 1 place pour 4 chambres ou logements à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

g) **Résidence pour étudiants** : 1 place pour 4 chambres à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

h) **Équipement public ou d'intérêt collectif, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs** : le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

§4. ESPACES DE STATIONNEMENT PARTICULIERS ET COLLECTIFS POUR V.L.

a) **habitat individuel**. Un garage particulier peut être admis au rez-de-chaussée d'une habitation à condition que cette disposition s'inscrive dans la conception originelle du volume bâti, ou que le garage soit aménagé dans un volume secondaire accolé latéralement au volume principal.

b) **Les garages ou parcs de stationnement collectifs pour véhicules légers (V.L.)** :

Les garages ou parcs de stationnement collectifs pour véhicules légers sont recommandés, en souterrain pour les nouvelles constructions d'habitat collectif, et obligatoires au-delà de 20 logements (sauf obligations liées à la réglementation handicapée, à des contraintes topographiques ou géotechniques)

Les aménagements sont réalisés de façon à ce que les véhicules ne soient pas visibles depuis le domaine public.

§5. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.

b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS

Hors des zones de livraison ou à l'intérieur d'une propriété à usage d'activités, les parkings affectés aux poids lourd ne sont pas autorisés.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. IMMEUBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS EXISTANTS MAINTENUS ET RÉHABILITÉS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles liées aux immeubles de logements collectifs existants maintenus et réhabilités.

§2. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul sur alignement de la construction.

Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont toujours végétalisés et aménagés sous forme de surfaces destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères sont interdites à l'intérieur de cet espace.

§3. COURS ET JARDINS

a) Les espaces de cours et jardins en intérieur d'îlots, à savoir les surfaces laissées libres par les constructions, sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Le revêtement des cheminements piétons est obligatoirement fait de matériaux perméables. Cependant, les surfaces pavées et perrons de qualité existants doivent être entretenus et restaurés.

b) Il est exigé au minimum un arbre par 200 m² de surface de cours et jardins. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

§4. ESPACES VERTS COMMUNS PRIVÉS POUR HABITAT COLLECTIF

- a) Toute opération neuve d'habitat collectif de plus de 10 logements doit comprendre des espaces verts communs d'une superficie égale à 30 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont 15% affectés à un espace vert commun d'un seul tenant.
- b) Les espaces verts communs font l'objet d'un traitement paysager destiné à les intégrer au sein du projet ou de l'opération, d'une part, et à former un espace végétal signifiant tant du point de vue visuel que de l'usage des lieux, d'autre part. Ces espaces reçoivent un aménagement végétal et sont plantés à raison d'au moins un arbre par 200 m² d'espaces verts communs. La relation avec l'environnement naturel et les liaisons vertes envisagées dans le cadre du plan local d'urbanisme sont à prendre en considération en vue de renforcer l'impact paysager et environnemental.
- c) En fonction de l'importance du programme, il peut être exigé la réalisation, au profit des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située dans l'espace vert commun. Cet équipement est adapté à la fréquentation évaluée.

§5. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉS

- a) Les espaces verts des locaux d'activités à usage artisanal, de commerce ou tertiaire nouveaux doivent comporter des espaces verts d'une superficie égale à 20 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont 10% affectés à un espace vert commun d'un seul tenant. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins un arbre pour 100 m². Dans le cas d'opération mixte habitat collectif-activité, les normes concernant l'habitat collectif s'appliquent.
- b) Si le terrain concerné est en limite de locaux d'habitation, il peut être demandé de réaliser un écran végétal le long de la limite séparative décrit comme suit : une bande d'un minimum de 3m. plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- c) Les aires de stockage et de dépôt, si elles sont autorisées, doivent être localisées de manière à ne pas être visible du domaine public. Elles peuvent être masquées par des clôtures végétales de haies vives suffisamment denses.

§6. ESPACES VERTS POUR OPÉRATION GROUPEE

- a) Toute opération groupée nouvelle de plus de 60 logements doit comprendre un espace vert d'un seul tenant d'une superficie supérieure ou égale à 5 % de la surface de l'ensemble de l'opération, voirie créée comprise.
- b) L'espace vert créé dans le cadre de l'opération groupée doit jouer le rôle d'un square structurant tant au point vu de sa localisation que de son rôle dans le dessin de l'aménagement. Le maillage vert entre ce nouvel espace et les autres éléments paysager du territoire doit être assuré. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins un arbre pour 200 m². Une attention particulière doit être portée au traitement qualitatif du mobilier inhérent à son fonctionnement. L'éclairage en soirée doit être assuré.

§7. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOME HORS DOMAINE PUBLIC

- a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome située hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)
- b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.
- c) Le parc de stationnement est planté à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de surface.
- d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. sont interdits.

f) Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places sont de préférence fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

§8. ADAPTATION DES NORMES EN FONCTION DU PROJET

Par exception aux normes prescrites aux § 3, 4, 5 et 6 ci-dessus et en fonction notamment de la nature du projet, de son intégration dans l'environnement bâti et naturel, de son importance et de sa localisation, une prescription particulière peut être émise par l'autorité compétente pour instruire les autorisations d'urbanisme. Cette prescription peut porter sur une réduction des surfaces sous réserve :

- d'un traitement paysager d'ensemble et de qualité tant au niveau du projet qu'à sa relation avec son environnement bâti ou naturel
- de privilégier avant tout une démarche qualitative qui ne se limite pas aux espaces verts communs mais qui doit également prendre en compte la qualité de l'aménagement de l'espace public (voirie, place, stationnement, espace vert d'accompagnement, matériaux, mobilier urbain, etc)

§9. BASSINS DE RÉTENTION

Les bassins de rétention font l'objet d'un véritable projet d'aménagement intégré. Les lieux sont sécurisés et un accès doit être réservé pour l'entretien. Les abords immédiats et les talus font l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal. Les abords sont plantés d'arbres, à raison d'au moins un arbre pour 150 m² d'espaces aménagés.

§10. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règles.

REGLEMENT DE LA ZONE UY

Modification simplifiée – délibération du conseil municipal du 03 octobre 2017
Exécutoire le 1^{er} janvier 2018

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

La zone UY est une zone à vocation d'activités mixtes, à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation telle qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

Au sein de la présente zone, des terrains font l'objet d'une protection particulière au titre d'un «espace boisé classé » tel que défini notamment aux articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ceci se traduit à la fois dans le plan graphique de zonage et par des prescriptions dans les articles 1 et 2 du règlement de zone. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable, en application des articles L113-1, L113-2 et L151-19 ainsi que L 421-4 alinéa 1 et alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2
- Les bâtiments à usage agricole
- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage
- Les activités qui génèreraient un trafic incompatible à l'accessibilité du secteur et à la sécurité des voies existantes
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement permanent des caravanes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'activités mixtes, d'équipements ou de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY1
- les équipements publics

§2. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sous réserve, en cas de changement de destination, que cette dernière soit admise
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ainsi qu'au personnel desdits établissements
- Les agrandissements et les modifications des installations classées existantes lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger, les nuisances ou les inconvénients pour le voisinage
- Les garages, station-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.

ARTICLE UY3: ACCES ET VOIRIES

§ 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès d'un établissement, d'une installation, ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m. de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques comme privées doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des camions à remorque. Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :: largeur de plate-forme minimum de 10 m. avec chaussée de 7 m.

Ces dispositions, notamment pour ce qui relève du dimensionnement de la voirie dans le cadre d'une opération d'aménagement qui comprend un plan d'ensemble pourront être adaptées sous réserve que la localisation, les caractéristiques du projet immobilier ou la prise en compte de critères de développement durable le justifie.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

- a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.
- b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- c) Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- b) Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers : les citernes, les surfaces d'épandage, tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, rivières, le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositifs de rétention pluviale, lorsqu'ils sont aériens, doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité et d'aménagements sécurisés.

- c) Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

- a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.
- b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux :
 - Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés
 - Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés par la végétation.

§8. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes d'eaux usées, Les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue. Les groupes de ventilation en toiture doivent être dissimulés et non visible de l'espace public.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. IMPLANTATIONS

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m. de l'alignement des voies publiques ou privées.

Si la construction est implantée en recul de plus de 8 m. par rapport à l'alignement, un alignement d'arbres sera planté à 5 m. de l'alignement afin assurer une continuité visuelle le long du domaine public..

Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé par souci d'homogénéité que les constructions nouvelles se conforment à ce recul, dans le respect des autres articles du règlement. Lorsque plusieurs reculs préexistent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public. Le nouveau volume peut s'implanter suivant un recul intermédiaire entre ceux divergents de volumes voisins, lorsque l'affirmation du front bâti est équivoque.

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

§3. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISEES

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne soit pas inférieure à 5 m.

Des implantations joignant la limite séparative sont possibles lorsque la propriété voisine est classée en zone UY, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe- feu).

ARTICLE UY8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës présentes sur une même propriété, lorsqu'elles sont possibles au regard des autres dispositions ou dans des cas non conformes, objets de réhabilitation, doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent une distance minimale de 5 m. Ces règles s'appliquent également lorsqu'il s'agit de plusieurs propriétés liées par un acte authentique. Elles ne s'appliquent pas aux constructions non contiguës comportant deux façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que définit à l'article R 111.1 du code de la construction et de l'habitation

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60%, de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles concerné.

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 75% de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent occuper la totalité de la parcelle.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative et à une limite de hauteur absolue. Le dépassement de la hauteur relative peut être autorisé pour les ouvrages de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, mâts supports d'antennes; etc...

§1.HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximum au dessus du sol naturel initial des constructions nouvelles ne peut excéder 18 m. au faitage.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé.

- La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de longueur n'excédant pas 15 m. et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 25 m., la hauteur maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 25 m. comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (retrait obligatoire, limite de voie privée).

b) Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre l'égout de toiture de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UY11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Les murs pignons mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

§2. MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

a) Les matériaux préconisés pour le parement des élévations sont :

- le bois naturel ou lasuré
- les matériaux de tons mats et unis dans des valeurs moyennes ou sombres afin de réduire leur impact visuel dans l'environnement immédiat ou le paysage

b) Sont interdits :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre et le schiste d'usage attesté à Charleville-Mézières
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux enduits, etc...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les plaques ondulées en polyester ou en polycarbonate
- Les plaques ondulées de grand format en fibrociment
- Les briques et parements de brique de type flammé
- Les revêtements en ciment gris
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
- La mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

§3. FORMES ET MATÉRIAUX DE COUVERTURE

a) Formes. En rapport au gabarit des bâtiments d'activités, il est recommandé de réaliser des toitures plates pour ces volumes. Néanmoins d'autres formes de couvertures sont possibles dans les limites d'une bonne intégration avec l'environnement bâti.

b) Matériaux : hormis les toitures plates végétalisées, tout autre matériau doit être de teinte gris ardoise; et en cas de voisinage immédiat d'un matériau de couleur différente, la teinte du matériau de couverture peut être adaptée à ce contexte précis.

Est proscrit tout matériau qui serait de nature à créer une distorsion par rapport au le paysage environnant.

§4. TRAITEMENT DES TOITURES PLATES OU À PENTE INFÉRIEURE À 20% :

La végétalisation de ces surfaces est obligatoire pour les constructions hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'entreposage, implantés sur une parcelle ou un ensemble de parcelles jouxtant une zone autre que UY, au delà des seuils ci-dessous :

- à partir de 100 m² pour tous les bâtiments d'une hauteur inférieure à 6m
- à partir de 200 m² pour tous les bâtiments d'une hauteur comprise entre 6 et 9 m
- à partir de 300 m² pour les bâtiments d'une hauteur comprise entre 9 et 12 m
- la végétalisation est recommandée pour les bâtiments supérieurs à 12 m de haut

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture.

§5. CLÔTURES

Les clôtures sont d'un modèle simple et sans décoration inutile. Elles doivent s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale à partir de la voie ou du sol naturel ne peut dépasser 2 m. sauf considération de sécurité particulière. Un soin particulier sera apporté sur la clôture sur rue.

La clôture est toujours doublée par une haie végétalisée de même hauteur :

- A la limite du domaine public
- En limites séparatives avec une parcelle d'une autres zones que UY

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à la suppression de places de stationnement, le nombre de places qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total d'aires de stationnement.

g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.

h) La réalisation de places de stationnement qui pourrait être autorisée sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction, pourra s'effectuer dans un rayon de 300 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.

i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. suivant :

- s'appliquent aux constructions nouvelles qu'elle qu'en soit la destination
- ne s'appliquent pas aux constructions existantes antérieurement au 13 octobre 2009 y compris notamment suite à un projet d'extension, de création de volume intérieur ou de surélévation de la construction. De même, pour un changement de destination ou un réaménagement intérieur

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

a) **Constructions à usage d'habitation.** 1 place par logement

b) **Bureaux.** 1 place pour 60 m² de surface de plancher

c) **Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires.** 1 place pour 80 m² de surface de plancher

e) **Hôtels :** 1 place pour 3 chambres

f) **Établissements artisanaux ou industriels.** Le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet. Il est demandé, en outre, une place pour 50 m² de surface de plancher à usage de bureau et 1 place pour 120 m² d'atelier ou entrepôt

g) **Établissements hospitaliers ou cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère gériatrique :** 1 place pour 4 chambres ou logements à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.

h) **Résidence pour étudiants :** 1 place pour 4 chambres

i) **Équipement public, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :** le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

§4. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace. Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, situés de préférence à rez-de-chaussée et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§5. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

Les parkings poids lourd, véhicules utilitaires ou bus nécessaires à une activité autorisée doivent par rapport à toute limite séparative, être implantés à :

- 10 m. lorsque la construction voisine est à usage habitation, d'équipements public ou d'intérêt collectif
- 5 m. lorsque la construction voisine est à usages d'activités tertiaire
- 3 m. lorsque la construction voisine est à usage autre que d'activités tertiaires

Cette marge de recul devra être traitée en espace végétal et être plantée afin de créer un écran visuel significatif, à raison d'au moins 1 arbre pour 100 m² dudit espace végétal

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§ 1. TYPE DE VÉGÉTATION

Dans toutes les surfaces qui peuvent être végétalisées à la rencontre de l'espace agricole ou sylvicole, l'emploi d'espèces végétales indigènes ou durablement acclimatées est requis. Les arbres et arbustes sont choisis expressément dans les espèces régionales. Les espèces décoratives non indigènes peuvent être admises dans les aires aménagées pour l'agrément des visiteurs, telles aires de restauration de plein air, jardins en aire de recul, surfaces d'exposition de plein air etc...

§2. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Il est recommandé de réaliser les aménagements des accès piétons à l'aide de revêtements texturés tel pavement, briques de sol ou sable stabilisé.

§5. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

a) Les espaces verts des locaux d'activités industriels, commerciaux ou tertiaires et les équipements publics ou d'intérêt collectif nouveaux doivent représenter des espaces verts d'une superficie au moins égale à 20 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont au moins 10% affectés à un espace vert commun d'un seul tenant. Il est exigé au minimum 1 arbre par 200 m² de surface d'espaces verts.

b) Si le terrain concerné est en limite d'une autre zone que UY, il peut être demandé de réaliser un écran végétal le long de la limite séparative comprenant une bande d'un minimum de 3 m. plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.

c) Les aires de stockage et de dépôt, si elles sont autorisées, doivent être localisées de manière à ne pas être visible du domaine public, ni d'une construction située dans une autre zone que UY. Elles peuvent être masquées par des clôtures végétales de haies vives suffisamment denses.

§6. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES

a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome situé hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)

b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.

c) Le parc de stationnement est planté à raison de 1 arbre au minimum pour 200 m² de surface.

- d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations excessives de plus de 1 m. sont interdites.
- f) Les parcs de stationnement de surface de plus de 50 places sont de préférence fractionnés en unité de plus petite taille facilitant leur insertion paysagère.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE AU

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La zone AU correspond à des sites à caractère naturel peu ou non équipés, situés en continuité des zones urbanisées, et qui permettent, à terme, le développement urbain de la Ville de Charleville-Mézières sous condition de la définition et de la mise en œuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone.

La zone AU peut également accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, et des activités commerciales, artisanales ou tertiaires ou de services de quartier ainsi que les équipements de proximité nécessaires le long des voies à créer dans les secteurs désignés, en fonction du plan d'ensemble garantissant l'intégration urbaine et paysagère.

Il s'agit de sites où l'ouverture à l'urbanisation est prévue après réalisation des équipements d'infrastructures (voirie et réseaux). Ces équipements doivent être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations ou utilisations des sols doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Ces zones ont vocation à être urbanisées, à plus ou moins long terme, en vue de la création de quartiers d'habitat dans une densité et une typologie architecturale comparables à celles des parties denses de la zone UC, à savoir un habitat en îlots bâtis en ordre fermé, semi-ouvert ou ouvert de petits immeubles de logements collectifs ou de maisons individuelles.

Les zones AU se répartissent en deux zones :

La zone 1AU :

correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existants à la périphérie ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement d'urbanisme ou les orientations d'aménagement du PLU sur les sites concernés définissent les modalités d'aménagement et d'équipement de ces secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectue soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

On distingue :

- le secteur **1AU**, secteur mixte principalement à usage d'habitat, d'équipements et ponctuellement d'activités.
- le secteur **1AUm**, secteur mixte principalement à usage d'activités, d'équipements et ponctuellement d'habitat.

La zone 2AU :

correspond à des secteurs où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

On distingue :

- le secteur **2AU**, secteur mixte principalement à usage d'habitat, d'équipements et ponctuellement d'activités.
- le secteur **2AUm**, secteur mixte principalement à usage d'activités, d'équipements et ponctuellement d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les constructions de toute nature à l'exception des cas prévus à l'article AU2
- Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles d'apporter une gêne sensible au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, de la commodité, ou d'altérer significativement le caractère dudit quartier, tel qu'il est conforme aux caractéristiques de la zone AU
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception des cas prévus à l'article AU2
- Les constructions ou installations à usage d'industrie ou d'entrepôts autres que celles qui peuvent être admises dans le cadre des occupations prévues à l'article AU2
- Les dépôts ou stockages de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage à l'exception des cas prévus à l'article AU2
- Les parcs de matériaux ou produits hors bâtiment à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement permanent des caravanes
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres, à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS

a) En zone AU, sont admis, les constructions, équipements, occupations, installations et travaux, dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- la compatibilité du projet de construction, d'équipement, d'occupation, d'installation ou de travaux avec le schéma directeur d'aménagement évolutif défini par la Ville
- l'intégration dans une opération d'aménagement d'ensemble (par exemple : ZAC, permis ou déclaration d'aménager, permis de construire « groupé », association foncière urbaine, etc...)
- la desserte du site du projet par les voiries et réseaux (article R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

b) **De plus, pour la zone 2AU**, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la programmation et la réalisation préalable ou conjointe des équipements publics d'infrastructures (voiries et réseaux définis à l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

c) **Sont autorisées** les constructions affectées à l'habitation à titre principal ainsi qu'aux équipements public ou d'intérêt collectif et aux activités susceptibles de s'insérer dans la trame de l'habitat au sein d'un îlot où prédominent les logements. En complément des constructions à usage d'habitation, les constructions à usage tertiaire, commercial ou artisanal ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif sont admis dans la mesure où elles ne mettent pas en péril la vocation résidentielle principale.

d) **En secteurs AUm** des ensembles de parcelles peuvent former des îlots ou parties d'îlots spécifiquement dédiés aux équipements et activités, juxtaposés aux îlots ou parties d'îlots à prédominance d'habitat. En fonction des besoins, ces secteurs peuvent être affectés en totalité aux équipements et activités.

e) Les volumes bâtis s'implantent de manière à respecter au maximum le relief naturel du sol.

§2. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sous les modalités fixées au §1, sont admis sous conditions :

- les constructions, les équipements, les ouvrages ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services ou entreprises publics, par exemple : canalisations de gaz, lignes électriques et leurs pylônes.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à une activité autorisée et dont le degré de nuisances, soit ne doit pas s'inscrire en contradiction avec le caractère principalement résidentiel de la zone, soit suppose une implantation de l'activité dans un secteur spécifique au sein du plan d'aménagement d'ensemble
- les constructions ou installations à usage principal d'entrepôts sous réserve de ne pas dépasser 1 500 m² de surface de plancher
- les parcs de matériaux ou produits hors bâtiment à l'exception de ceux implantés à l'arrière des constructions sous réserve de ne pas dépasser 3 m. de hauteur et de comprendre des plantations qui les dissimulent à partir de l'espace public. En contiguïté avec une propriété à usage d'habitation, d'activités tertiaires ou d'équipements public ou d'intérêt collectif, une bande de 5 m. doit être aménagée en limite séparative, en espace végétal et planté afin d'en réduire l'impact visuel
- les terrains de camping ou de caravanage, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux des gens du voyage
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- les garages commerciaux, station-service, chaufferies dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité ou à la vie de la zone, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- Les constructions, aménagements, réhabilitations, situés à l'intérieur du périmètre des zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation tel qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) sous réserve d'en respecter la réglementation.

§3. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.144-2 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et restitue ou améliore l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné.

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Pour recevoir les constructions ou les installations un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.

d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

§2. VOIES NOUVELLES.

a) La largeur entre alignements des voies publiques ou privées est déterminée en fonction du caractère recherché pour l'espace rue dont l'usage peut être réservé aux seuls piétons et cycles. L'emprise minimale est fixée à 4 m.

Les types d'aménagement peuvent être :

- espace rue partagée où la chaussée est commune aux véhicules, aux piétons et cyclistes
- espace rue séparatif où les trottoirs et la chaussée carrossable sont nettement différenciés. La largeur minimale de la chaussée carrossable, hors stationnement, est de 2,50 m. par sens de circulation. Si la voie est à sens unique cette largeur est portée à 3,50 m. Le trottoir, de chaque côté de la chaussée, possède une largeur minimale hors obstacle de :
 - 1,50 m. dans une voie résidentielle dépourvue d'activités ou de commerces
 - 2,50 m. dans une voie comportant des immeubles à usage commercial ou d'activités

Dans le cas d'espace rue séparatif, les voies doivent intégrer la réalisation d'une bande cycliste marquée ou d'une piste cyclable séparée. Pour les voies à faible circulation ou de desserte, un aménagement sans distinction ni séparation des circulations cycliste et automobile peut être autorisé.

Ces dispositions pourront être adaptées dans le cadre du plan d'ensemble du secteur élaboré par la Ville.

b) Une voie nouvelle s'inscrit dans la continuité de voies existantes. Il peut être exigé d'en reprendre les caractéristiques dimensionnelles et formelles pour sa réalisation.

c) La réalisation de voies en impasse n'est autorisée que dans les cas suivants :

- à titre temporaire pour les opérations immobilières comportant plusieurs tranches et ayant fait l'objet d'un même permis de construire ou d'aménager
- à titre définitif si elle répond aux conditions suivantes :
 - leur linéaire est inférieur ou égal à 100 m.
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique ou d'un espace avec un traitement paysager destiné au stockage des déchets dimensionnée en fonction des besoins des constructions de l'impasse, directement accessible à l'entrée de ladite impasse

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

a) Lorsqu'une voirie existante est réaménagée, ses caractéristiques tendent à se conformer à celles des voiries neuves, telles que définies au § précédent.

b) **Entrée de ville de la route de Monthermé.** Toute redéfinition de l'aménagement doit permettre de disposer entre les alignements un trottoir planté d'arbres d'alignement.

§ 4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT

Les groupes de garages individuels et les parkings hors voirie doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie publique, d'une largeur de 4,50 m. maximum. Au-delà d'une capacité de 50 emplacements, il est autorisé de ménager une entrée et une sortie pour améliorer la fluidité de la circulation, soit d'un seul tenant d'une largeur de 5 m. maximum, soit un accès et une sortie distincts de 3,50 m. maximum chacune. Cet accès doit être placé à l'écart de toute intersection de voiries, à 12 m. au moins de l'axe de la voirie croisée.

Cette règle s'applique également aux garages et stationnements individuels sauf lorsqu'une justification liée au contexte urbain permet de l'écarter

Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Il ne doit en aucun cas être connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

a) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

b) Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers : les

citernes, les surfaces d'épandage, tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, rivières enfin vers le réseau d'assainissement collectif

Les dispositifs de rétention pluviale de surface doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité et d'aménagements sécurisés.

c) Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux :

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis l'espace public
- Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés par la végétation

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et parabole sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour.

§10. COLLECTE DES DÉCHETS

Un local abritant les conteneurs d'ordures ménagères d'accès facile à la voie publique doit être prévu pour tout immeuble neuf à usage d'habitation collective ou d'activité, dimensionné en fonction des besoins inhérents audit immeuble et adapté à la pratique du tri des déchets.

Les emplacements doivent avoir un traitement paysager de manière à dissimuler les conteneurs.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. IMPLANTATIONS

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement soit avec un recul maximum de 5 m. par rapport à l'alignement des espaces publics ou privés, existants ou à créer, ouverts à la circulation des véhicules ou des cycles ou des seuls piétons.

Ce recul pourra être plus important s'il est justifié pour une protection par rapport aux voies classées bruyantes ou pour une conception bioclimatique de type héliotrope ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la rue d'un îlot sous réserve d'une insertion correspondant au paysage bâti et naturel du proche environnement.

Des retraits partiels de la façade sur rue au-delà de la limite des 5 m sont autorisés sous réserve que le total des retraits au-delà de cette bande des 5m ne soit pas supérieur à 50% de la largeur totale de la façade.

Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé que les constructions nouvelles se conforment à ce recul. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public.

Entrée de ville de la route de Monthermé. Le long de la route de Monthermé, le recul sur alignement de toutes constructions est fixé à 5 m. minimum.

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement. Les « cours anglaises » sur le domaine public sont interdites ainsi que tous les ouvrages techniques.

Le débord sur le domaine public des oriel et balcons est admis à partir d'une hauteur de 3,50 m. minimum par rapport au niveau du trottoir mesuré au point le plus bas de chaque élément en saillie. Ce débord sur le domaine public n'excède pas 80 cm.

L'isolation par l'extérieur de la façade d'un immeuble située à l'alignement du domaine public est interdite.

§3. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISÉES

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies ou plus, les constructions peuvent être implantées sur une seule de ces voies sans retour construit obligatoire sur les autres voies.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 3,50 m. par rapport à cette limite.
- b) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite.
- c) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Des dispositions autres pourront être acceptées dans le cadre d'un plan d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot.

Pour les constructions non contiguës comportant deux façades ou pignons aveugles, des jours de souffrance ou des baies éclairant des pièces de services tel que définit à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation la distance minimale est ramenée à 3,50m.

Les constructions annexes doivent respecter une distance minimale de 3,00 m. par rapport aux autres constructions, à l'exception des piscines extérieures, qui peuvent observer une distance inférieure.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60% de la surface de la parcelle, 70% en secteur AUm,

Cette emprise au sol peut être majorée au prorata de la surface de toiture végétalisée réalisée, dans la limite de 80 % de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent occuper la totalité de la parcelle.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur absolue et à une limite de hauteur

relative. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE MAXIMUM

- a) La hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 12 m. à l'égout de toiture et 18 m. au faîtage.
- b) La hauteur maximum d'un volume annexe mesurée au faîtage est de 4 m.
- c) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas 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.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) **Par rapport à l'alignement opposé.** La différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas de l'alignement opposé, privé comme public, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette règle ne s'applique pas dans les situations suivantes :

- Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et distantes de moins de 16 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

b) **Par rapport aux limites séparatives.** La hauteur des façades des constructions sur rue le long des limites séparatives ou en recul des limites est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections permettant de répondre aux règles de limitation des hauteurs par étagement le long de la pente, la mesure de la hauteur étant prise au milieu de chaque section. Le développement de chaque section est adapté au rythme du parcellaire pré-existant ou environnant.

ARTICLE AU11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

La construction doit, par ses matériaux, tons, rythmes et modénature être en harmonie avec l'environnement bâti. Tous les permis ou déclarations nécessités par le projet, en vertu de la réglementation en vigueur, peuvent être refusés ou n'être accordés qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

§2. FAÇADES

- a) Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.
- b) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- c) La dominante générale pour les élévations est celle des tons de la pierre régionale ocre ou grise, ou la dominante de ces tons rehaussée de ton brique, telle qu'elle résulte de l'emploi des dites pierres régionales en combinaison avec la brique de terre cuite naturelle. L'emploi de matériaux non-conformes à cette dominante peut être admis en quantité importante à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site.

En particulier les matériaux suivants sont interdits :

- La pierre autre que les moellons et la pierre de taille de ton ocre et le schiste d'usage attesté à Charleville-Mézières
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, parpaings en béton gris, agglomérés...
- Les plaques ondulées en fibrociment
- Les enduits dits écrasés ou crépis grossiers
- Les revêtements en ciment gris
- Les éléments en fibrociment autres que les éléments de petit format de ton schiste (40 x 24 cm) utilisés pour le bardage de pignons latéraux

d) Est interdite la mise en peinture de tout matériau non destiné à être peint.

e) Sont de plus prosrites, pour tous matériaux, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, ou encore n'étant pas accordée avec la typologie des constructions environnantes.

f) La couleur blanche, les tons très clairs ou trop vifs sont interdits.

§3. DISPOSITIFS DIVERS EN FAÇADE

a) Les climatiseurs, antennes ou paraboles, ventouses de chauffage et dispositifs de ventilation sont autorisés en toiture mais ne peuvent pas être visibles du domaine public. Ils sont interdits en façade sur rue.

b) Le parcours des descentes des eaux pluviales suit les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits. Les gouttières ne peuvent passer devant les lucarnes.

§4. MENUISERIES

a) Principes généraux.

Les matériaux seront de préférence choisis en fonction de leur moindre niveau d'impact sur l'environnement, en particulier on préférera le bois à tout autre matériaux.

b) Devantures La réalisation des devantures s'effectue selon les principes suivants :

- Les matériaux autres que le bois, l'acier ou l'aluminium laqué sont interdits pour les ensembles menuisés
- La maçonnerie en rez-de-chaussée autour de l'ensemble menuisé doit être conforme à l'aspect des étages. Le placage sur la maçonnerie de tout matériaux d'imitations est interdit. Les boîtiers et stores métalliques de protection sont intérieurs
- Les devantures en applique sont préférentiellement réalisées en bois. Les grilles de protection extérieures sont interdites sauf lorsqu'elles sont repliables en tableau, rabattables sur les trumeaux ou intégrées aux linteaux sans saillie.
- Les stores métalliques ou bannes sont intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement. Les bannes sont en toile de couleur unie repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau
- L'éclairage des devantures s'effectue préférentiellement depuis l'intérieur de la vitrine, néanmoins des dispositifs extérieurs peuvent être autorisé dans la mesure où ils sont intégrés aux éléments de la devanture

c) Volets, persiennes et occultations. Les caissons de volet roulant devront être intégrés à l'intérieur de la construction, de préférence en linteau.

§5. TOITURES

a) Formes de toitures Sont autorisées tout type de toiture en harmonie avec le paysage environnant.

b) Les matériaux interdits sont :

- les matériaux d'imitation tels shingles, bacs acier imitant la tuile,...
- le polycarbonate ondulé sauf pour de petites surfaces (moins de 10m²)

- les plaques ondulées en fibro-ciment
- la mise en peinture des couvertures est interdite

Unité de matériau. Les différents versants de toiture d'un même volume construit doivent être revêtus du même matériau de toiture.

c) Traitement des toitures plates ou à pente inférieure à 20%

La végétalisation de ces surfaces est obligatoire hors emprises des terrasses accessibles et des dispositifs utilisant l'énergie solaire, au delà des seuils ci-dessous :

- à partir de 30 m² pour tous les bâtiments en rez de chaussée et R+1
- à partir de 50m² pour tous les bâtiments en R+2
- à partir de 100 m² pour les bâtiments en R+3

Cette obligation s'applique pour toute extension, construction neuve et reconstruction. La végétation est suffisamment couvrante et entretenue pour assurer le caractère végétal effectif de la surface de couverture

d) Intégration des dispositifs solaires

Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture sauf pour les toitures plates.

§6. FENÊTRES DE TOITURE

a) Les fenêtres de toitures doivent s'inscrire dans la continuité des baies des façades, en relation avec la composition de celle-ci. Elles sont posées en encastré.

b) Les chiens assis sont interdits

§7. CLÔTURES

a) Les clôtures ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m. de hauteur par rapport au niveau du trottoir ou par rapport au terrain naturel.

Les clôtures forment une unité de style avec la construction principale. Elles sont réalisées avec des matériaux offrant une bonne tenue et un aspect fini.

b) Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

- les plaques de béton
- les revêtements de ciments gris
- le rejointoiement au ciment des murs existants en pierre ou en brique
- les matériaux d'imitation tels fausse pierre, faux bois etc...
- Les haies de thuyas en clôture sur rue sont interdites

c) Dans les aires de recul, en fonction du contexte, afin de préserver l'unité de traitement de l'espace de la rue, il peut être interdit de porter atteinte à l'unité visuelle existante au moyen d'un type de clôture divergent des modèles présents de manière dominante.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

c) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de leur surface de plancher à l'exception des destinations pour lesquelles ce cumul est expressément exclu.

d) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m. Les voies de circulation internes au parc de stationnement doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

- e) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, liée à une autorisation d'urbanisme et nécessaire en fonction des normes du document d'urbanisme, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.
- f) Les places de stationnement accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte pour le contrôle du respect des normes définies ci-après, à l'exception des constructions à usage d'activités, d'équipements ou installations à caractère public ou privé lorsque les places sont affectées aux véhicules de service et dans la limite de 25% du nombre total d'aires de stationnement.
- g) Le calcul du nombre d'emplacements requis est arrondi à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 0,49, à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50.
- h) La réalisation de places de stationnement qui pourrait être autorisée sur un terrain autre que celui d'implantation de la construction, pourra s'effectuer dans un rayon de 300 m. maximum à compter du centre du terrain d'assiette de la construction.
- i) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

§2. NORMES DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques minimales sont définies ci-après pour les différents types de constructions.

- a) **Constructions à usage d'habitation** : 1 place par logement, sauf pour le logement PLAi pour lequel: il n'est pas exigé de place
- b) **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- c) **Commerces, restaurants, cafés et locaux similaires** : 1 place pour 70 m² de surface de plancher au-delà d'une tranche de 150 m² de surface de plancher
- d) **Hôtel** : 1 place pour 3 chambres.
- e) **Établissements artisanaux ou industriels** : le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet. Il sera demandé, en outre, 1 place pour 40 m² de surface de plancher à usage de bureau et 1 place pour 100 m² d'atelier ou d'entrepôt
- f) **Établissements hospitaliers, cliniques, foyers de personnes âgées ou équipement à caractère de gérontologie**: 1 place pour 5 chambres, à l'exclusion de tout cumul avec d'autres destinations.
- g) **Résidence pour étudiants** : 1 place pour 4 chambres
- h) **Équipement public, construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs** : le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé, après proposition du maître d'ouvrage, en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte de la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement existante.

Ces normes pourront être adaptées dans le cadre d'une mutualisation des places de stationnement dans le cadre du schéma de développement évolutif du quartier.

§3. ESPACE DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS

Le nombre d'emplacements est prévu en rapport avec la fréquentation des lieux et en fonction des textes en vigueur.

- a) Les parcs de stationnement deux-roues visibles de ou sur l'espace public doivent avoir un traitement de qualité en harmonie avec le caractère urbain de cet espace.
- b) Toute construction comporte un ou plusieurs locaux, couverts et éclairés, séparés du bâtiment ou situés de préférence à rez-de-chaussée et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ils possèdent les caractéristiques suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, leur superficie minimale est de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. La surface minimale est de 3 m². Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, leur superficie minimale représente 1,5% de la surface de plancher

§4. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, UTILITAIRES OU BUS

Les parkings poids lourd, véhicules utilitaires ou bus nécessaires à une activité autorisée doivent par rapport à toute limite séparative, être implantés à :

- 10 m. lorsque la construction voisine est à usage habitation, d'équipements public ou d'intérêt collectif
- 5 m. lorsque la construction voisine est à usages d'activités tertiaire
- 3 m. lorsque la construction voisine est à usage autre que d'activités tertiaires

Cette marge de recul devra être traitée en espace végétal et être plantée afin de créer un écran visuel significatif, à raison d'au moins 1 arbre pour 100 m² dudit espace végétal

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. TYPE DE VÉGÉTATION

a) En marge des espaces naturels. Dans toutes les surfaces qui peuvent être végétalisées aux marges des espaces naturels et agricoles, l'emploi d'espèces végétales indigènes ou durablement acclimatées est requis.

b) Aménagement des propriétés rencontrant les espaces naturels et agricoles en secteur 2AU. Les propriétés qui s'étendent à la rencontre d'un espace naturel, agricole ou sylvicole doivent disposer d'une marge de recul végétalisée de 10 m. de profondeur à compter de la limite qui jouxte un des espaces précités.

§2. AIRES DE REcul

Les aires de recul correspondent à l'espace généré par un recul sur alignement de la construction.

Lorsque ces espaces libres se rapportent à une construction résidentielle, ils sont de préférence végétalisés et aménagés sous forme de surfaces jardinées destinées à augmenter la qualité d'ambiance de l'espace public. La proportion de minéralisation admissible correspond au maximum aux accès piétons et automobiles indispensables. Les haies de conifères sont interdites à l'intérieur de cet espace.

§3. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

Les espaces de cours et jardins laissées libres par les constructions, sont aménagés en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des accès et des stationnements automobiles inhérents à l'opération. Le revêtement des cheminements piétons et des emplacements pour le stationnement est obligatoirement fait de matériaux perméables.

§4. ESPACES VERTS COMMUNS PRIVÉS POUR HABITAT COLLECTIF

a) Toute opération neuve d'habitat collectif de plus de 10 logements doit comprendre des espaces verts communs d'une superficie égale à 30 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont la moitié affectée à un espace vert commun d'un seul tenant.

b) Les espaces verts communs font l'objet d'un traitement paysager destiné à les intégrer au sein du projet ou de l'opération, d'une part, et à former un espace végétal signifiant tant du point de vue visuel que de l'usage des lieux, d'autre part. Dans la mesure du possible, les espaces verts communs sont groupés en bordure des espaces verts repérés au plan de zonage (N et UCr).

c) En fonction de l'importance du programme, il peut être exigé la réalisation, au profit des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située dans l'espace vert commun. Cet équipement est adapté à la fréquentation évaluée.

§5. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉS

- a) Les espaces verts des locaux d'activités industriels, commerciaux ou tertiaires nouveaux doivent représenter des espaces verts d'une superficie égale à 20 % de la surface des espaces libres de toute construction du terrain, dont la moitié affectée à un espace vert commun d'un seul tenant. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins un arbre pour 150 m². Dans le cas d'opération mixte habitat collectif-activité, les normes s'appliquent au prorata des surfaces.
- b) Si le terrain concerné est en limite de locaux d'habitation, il peut être demandé de réaliser un écran végétal le long de la limite séparative constitué par une bande d'un minimum de 3 m. plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- c) Les aires de stockage et de dépôt, si elles sont autorisées, doivent être localisées de manière à ne pas être visible du domaine public. Elles peuvent être masquées par des clôtures végétales de haies vives suffisamment denses.

§6. SQUARE POUR OPÉRATION GROUPEE

- a) Toute opération groupée nouvelle de plus de 100 logements doit comprendre un espace vert d'un seul tenant d'une superficie supérieure ou égale à 5 % de la surface de l'ensemble de l'opération, voirie créée comprise.
- b) L'espace vert créé dans le cadre de l'opération groupée doit jouer le rôle d'un square structurant tant au point vu de sa localisation que de son rôle dans le dessin de l'aménagement. Le maillage vert entre ce nouvel espace et les autres éléments paysager du territoire doit être assuré. Cet espace reçoit un aménagement végétal planté à raison d'au moins un arbre pour 150 m². Une attention particulière doit être portée au traitement qualitatif du mobilier inhérent à son fonctionnement. L'éclairage en soirée doit être assuré.

§7. AMÉNAGEMENT DES PARCS DE STATIONNEMENT AUTONOMES HORS DOMAINE PUBLIC

- a) **Règle générale.** Tout parc de stationnement autonome située hors domaine public doit faire l'objet d'un aménagement paysager en dialogue avec le bâti et les espaces libres environnants. L'aménagement tend à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol au moyen de tout dispositif susceptible d'aller dans ce sens (parking engazonné, dalles alvéolées renfort de gazon, stabilisé,...)
- b) Les parcs de stationnement au sol doivent comporter une surface végétale jardinée en pleine terre, représentant au minimum 10 % de la surface totale, cumulée à un minimum de 20% de surfaces perméables. Cette obligation peut être annulée si le cumul des surfaces perméables représente au moins 60% de la superficie totale de l'assiette de l'opération.
- c) Le parc de stationnement est planté à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de surface.
- d) En fonction de la situation, il peut être imposé une bande végétale de pleine terre large d'au moins 3 m. au contact des limites de propriétés ou de l'espace public. Cette bande est plantée de végétation basse dense et d'arbres de moyenne croissance.
- e) Les parcs de stationnement tendent toujours vers un aménagement respectant au mieux le relief naturel du sol. Les remblais ou excavations de plus de 1 m. sont interdits.

§8. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et restitue ou améliore l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

REGLEMENT DE LA ZONE A

Modification simplifiée – délibération du conseil municipal du 03 octobre 2017
Exécutoire le 1^{er} janvier 2018

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et destinés principalement à l'exercice de l'activité agricole.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A (articles R.121-22 et R121-23 du Code de l'urbanisme).

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque inondation telle qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

Au sein de la présente zone, des terrains font l'objet d'une protection particulière au titre d'un «espace boisé classé» tel que défini notamment aux articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ceci se traduit à la fois dans le plan graphique de zonage et par des prescriptions dans les articles 1 et 2 du règlement de zone. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable, en application des articles L113-1, L113-2 et L151-19 ainsi que L 421-4 alinéa 1 et alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature ainsi que toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas liés à une construction, installation ou équipement autorisés à l'article A2
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article A2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisés à l'article A2
- Toute construction ou installation implantée à moins de 15 m. des bords d'un cours d'eau
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

a) Les occupations et installations ci-après sont admises sous conditions :

- Les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole existante ou à créer
- Les constructions, équipements ou installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, équipements, les ouvrages ou installations, à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des entreprises publics, par exemple : canalisations de gaz, lignes électriques et leurs pylônes
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve dans ce dernier cas que ces équipements ou installations ne compromettent pas le caractère agricole de la zone A
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les dépôts et stockages de toute nature nécessaires aux activités agricoles ou aux activités qui sont liées à une construction, installation ou équipement autorisés par le présent article
- l'extension de constructions existantes, non conformes aux articles UB6, UB7 et UB10, dans la continuité des caractéristiques de départ desdites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009

b) Dispositions relatives aux immeubles et éléments non bâtis repris à l'inventaire du patrimoine architectural et paysager

Tous travaux sur un bien immobilier repris à l'inventaire s'effectue dans le respect de ses caractéristiques architecturales propres. La conservation d'éléments végétaux ou d'éléments de décoration mentionnés à l'inventaire s'impose aux options de restauration et de réaménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Pour recevoir les installations ou les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte, carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.
- f) Les pentes d'accès aux garages des véhicules doivent présenter une déclivité maximale de 10 % sur une longueur minimum de 3 m. comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.
- g) Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m. de part et d'autre de l'axe de l'accès.
- h) Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules des services publics (collecte des déchets, déneigement, etc), de lutte contre l'incendie, de secours et de livraison.

§2. CARACTÉRISTIQUES MINIMALES DES VOIES NOUVELLES

Toute voie publique ou privée doit permettre une desserte normale de la propriété en fonction des constructions existantes ou qui y seront implantées. Il est recommandé une largeur de plate-forme minimum de 6 m. avec chaussée de 4 m. En fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations à desservir, des largeurs inférieures de chaussée peuvent être autorisées.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la

parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

- a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.
- b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- c) Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- b) Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié.
Les dispositifs de rétention pluviale en surface doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité et d'aménagements sécurisés.
- c) Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

- a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.
- b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux :
 - Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.
 - Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment.
 - Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont encastrés en façade.
 - Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés par la végétation.

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et parabole sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons et généralement lorsqu'elles sont visibles de l'espace public.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour. Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques comme privées, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à 5 m. au moins de l'alignement pour un bâtiment d'habitation
- à 8 m. au moins de l'alignement pour des locaux à usage d'activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- constructions, équipements ou installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif
- constructions, équipements, ouvrages ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services ou entreprises publics, par exemple : canalisations de gaz, lignes électriques et leurs pylônes

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions à usage d'habitation sont implantées soit en limite latérale, soit avec un retrait minimal de 5 m. des limites séparatives.

Les constructions à usage d'activité sont implantées avec un retrait minimal de 8 m. des limites séparatives.

La règle la plus restrictive est appliquée pour les constructions à double usage (habitation et activités).

§2. AUTRE IMPLANTATION

Une construction peut être implantée en limite lorsqu'elle constitue l'extension d'un bâtiment existant, en bon état, et s'inscrit dans un volume similaire.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative.

§3. BATIMENTS NON-CONFORME

Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent règlement, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur absolue et à une limite de hauteur relative. Le dépassement de la hauteur peut être autorisé pour les ouvrages de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, mâts supports d'antennes, etc...

§1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial ne peut excéder 6,50 m. à l'égout des toitures et 11 m. au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, 12 m. pour les autres affectations.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

§2. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a) Si la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

b) Dans la limite des marges de recul définies par l'article A7, §1er et à condition que la façade ne comprenne pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, la différence de niveau entre l'égout de toiture de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative peut être portée à deux fois la distance comptée entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

c) La hauteur d'un bâtiment d'habitation est limitée à 6,50 m. en limite séparative.

d) La hauteur d'un bâtiment annexe est limitée en tout point du bâtiment à 3,50 m en limite séparative.

§3. BATIMENTS NON-CONFORME

Dans ce cas des extensions pour les bâtiments non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la recherche de Haute Qualité Environnementale (HQE), tels matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

b) Toute autorisation ou déclaration peut être refusée ou n'être accordée qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

c) Tout projet doit garantir :

- la discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité
- la sobriété, ce qui exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en oeuvre

§2. MATÉRIAUX D'ÉLÉVATION

a) L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux naturels. Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon pérenne un

aspect satisfaisant. S'agissant d'une zone naturelle, il est recommandé de traiter ou d'accompagner le traitement de façade par un habillage en bois ou des matériaux naturels.

b) Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois .etc...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en tôle ondulée ou en polyester
- les plaques ciment ajourées dites décoratives
- les revêtements en ciment gris

c) Sont notamment autorisés :

- la pierre de taille, le schiste et les moellons
- les enduits peints en tons mats de valeur moyenne, dans la limite de 70% de la surface des façades
- les bardages de bois naturel ou lasuré
- les bardages de bac acier dans la limite de 30% de la surface des façades

§3. FORMES DE TOITURES

a) Toutes les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs versants. Les pentes de toiture doivent être sensiblement égales aux pentes dominantes des toitures environnantes. Les toitures plates ou à faible pente sont autorisées si elles sont végétalisées. Néanmoins, d'autres types de toiture peuvent être autorisées lorsque le projet s'intègre du point de vue architectural et paysager dans son environnement.

b) Pour les volumes destinés à d'autres affectations, des toitures à deux ou plusieurs versants peuvent être imposées afin de respecter le caractère du site. Néanmoins, pourront être autorisées d'autres types de toiture si le projet s'intègre du point de vue architectural et paysager dans son environnement.

§4. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

a) Les matériaux de couverture utilisés pour les toitures ainsi que leurs tons doivent être en harmonie avec les matériaux des toitures environnantes. La dominante paysagère est la gamme des gris typiques de l'ardoise.

b) Tout autre matériau autre que de ton gris ardoise est interdit. L'ardoise naturelle ou synthétique de couleur schiste, peut être imposée si ce matériau est dominant dans l'environnement proche. En cas de voisinage immédiat d'un matériau de couleur différente, la teinte du matériau de couverture peut être adaptée ce contexte précis. D'autres types de matériaux de toiture peuvent être autorisés si le projet s'intègre du point de vue architectural et paysager dans son environnement.

c) Intégration des dispositifs solaires.

Les chauffe-eau solaires et les panneaux photovoltaïques sont posés dans le même plan que la toiture. Ils peuvent également être intégrés aux façades.

§5. CLÔTURES

a) Les clôtures sont d'un modèle simple et sans décoration inutile. Elles doivent s'intégrer aux constructions voisines et au paysage.

b) La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m. Les murs pleins existants peuvent être entretenus et restaurés dans leur hauteur d'origine.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et équipements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules,

ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

b) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées cumulativement. En cas de changement de destination de locaux, d'extension ou d'aménagement de bâtiments, il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

c) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 m. et une longueur de 4,80 m.

d) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à ladite suppression le nombre de places de stationnement qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

e) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§2. NORMES DE STATIONNEMENT

a) Les normes ci-dessous s'appliquent aux :

- constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments
- changements de destination des locaux existants

b) Les caractéristiques minimales des équipements sont les suivantes :

- Habitat : 1 place par logement
- Hébergement : 1 place par chambre
- Activités agricoles : le stationnement des véhicules de service, du matériel agricole ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet
- Autres programmes : tout projet de construction, d'équipement ou d'installation fera l'objet en fonction notamment de la nature du projet, de son importance et de sa localisation, d'une prescription particulière qui s'appuiera sur la définition des besoins ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre proposée par le porteur du projet

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

§1. ESPACES LIBRES LIÉS À UNE CONSTRUCTION

a) Les espaces libres inclus dans la marge de recul par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives sont traités en espace végétal à l'exception de ceux nécessaires aux accès piétons ou véhicules du projet. La végétation de ces parties est choisie parmi les espèces indigènes ou durablement acclimatées.

b) Le long de l'espace agricole ou sylvicole, pour autant que la surface le permette, une bande de terrain large de 5 m. devra rester végétale.

§2. ESPACES CULTIVÉS

Dans les espaces utilisés pour les productions agricoles ou maraîchères, l'arrachage des haies bocagères existantes est interdit. Lorsqu'un remembrement ou les impératifs de l'exploitation agricole ou maraîchère rendent inévitable l'arrachage de ces haies, leur disparition doit être compensée par la plantation de nouvelles haies bocagères soit en limites de parcelles, soit à un endroit adapté en fonction des caractéristiques notamment des lieux. En cas d'impossibilité manifeste, aucune compensation ne sera demandée.

§3. AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

- a) Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue et sont traitées en surfaces perméables.
- b) Lorsqu'ils peuvent être admis, les parcs de stationnement d'une surface de plus de 300 m² doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % de leur superficie, et être plantés à raison d'un arbre pour 200 m². En fonction de la situation, une clôture végétale au contact des limites de propriétés ou de la voirie peut être imposée.
- d) Les parcs et aires de stationnement sont aménagés en tenant compte du relief naturel du sol.

§4. BASSINS DE RÉTENTION

Les bassins de rétention ont une forme s'intégrant au paysage. Un accès est réservé pour l'entretien. Le site doit être sécurisé. Les abords immédiats et les talus font l'objet d'un aménagement paysager. La végétation est toujours choisie dans les essences indigènes.

§5. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé au plan de l'inventaire architectural et paysager, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et restitue ou améliore l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14. : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

REGLEMENT DE LA ZONE N

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit du caractère d'espaces naturels (articles R 151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme)

La zone N comprend les secteurs particuliers suivants.

- Le secteur **Na** correspondant au périmètre du parc animalier de Charleville-Mézières et à des installations sportives
- Le secteur **Nf** correspondant au site de la « ferme de la Pépinière ».
- Le secteur **Ne** correspondant
 - aux équipements récréatifs et de loisirs sur la plaine du Mont Olympe.
 - les constructions et les installations liées au site militaire du plateau de Berthaucourt.
 - au site du « centre technique espaces verts » de la Ville de Charleville-Mézières, sis promenade de la Warenne.
- Le secteur **Ng** correspondant au site d'une partie de l'ancienne ferme du Vivier Guyon
- Le secteur **Nl** où sont autorisées lignes électriques aériennes.

Toute construction, aménagement, installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, situés dans un secteur correspondant aux zones inondables définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation telle qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 28 Octobre 1999 (intégré parmi les annexes du dossier de PLU) doit respecter la réglementation sur les zones inondables.

Au sein de la présente zone, des terrains font l'objet d'une protection particulière au titre d'un « espace boisé classé » tel que défini notamment à l'article aux articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable, en application des articles L113-1, L113-2 et L151-19 ainsi que L 421-4 alinéa 1 et alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

- les constructions, équipements ou installations de toute nature ainsi que toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisés à l'article N2
- les dépôts ou stockages de toute nature à l'exception des matériaux ou produits nécessaires aux activités qui sont liées à une construction, installation ou équipement autorisés à l'article N2
- l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les activités qui généreraient un trafic incompatible avec le caractère naturel et paysager de la zone N
- toute construction implantée à moins de 15 m. des bords de tout cours d'eau à l'exception de celles liées et nécessaires à la construction des barrages automatisés M09 – MEZIERES / M10 – MONTCY-NOTRE-DAME et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration à l'exception de celles autorisés à l'article N2
- la modification ou la suppression d'un élément ou ensemble paysager à l'exception des cas prévus à l'article N13, §5.
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage à l'exception des cas visés à l'article 2 §2

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ou installations suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière
- Les installations classées corollaires d'une activité autorisée au sein de la zone N
- Les agrandissements et les modifications des installations classées existantes, non conformes à la réglementation de la zone N, sous réserve que ces derniers ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage, ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation du danger ou des nuisances
- les dépôts ou stockages de matériaux ou produits nécessaires aux activités qui sont liées à une construction, installation ou équipement autorisés sous réserve que des dispositions soient prises afin d'en limiter l'impact visuel
- Les installations et travaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement, liées aux activités autorisées dans les secteurs cités au §2. suivant
- Dans les emprises du domaine ferroviaire, les constructions de toute nature et les équipements nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement de destination ou avec changement de destination sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée au sein de la zone N
- l'extension de bâtiments existants non conformes, en termes de volumétrie et d'implantation, dans la continuité des caractéristiques de départ des dites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination ou à une destination autorisée au sein de la zone N et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- Les jardins familiaux, sont autorisés ainsi que la construction ou l'aménagement d'abris en rez-de-chaussée liés au fonctionnement des jardins familiaux dans la limite de 6 m² d'emprise au sol. par lot. Ces abris seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère du secteur. Sont également autorisés les équipements ou installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux tels composteur, local déchets, etc., sous réserve que des dispositions soient prises afin de les intégrer dans le site tant par leur localisation que par la nature et les teintes des matériaux
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à la construction des barrages automatisés M09 – MEZIERES / M10 – MONTCEY-NOTRE-DAME et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements

§2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEUR

a) Dans le secteur Na, parc animalier ou équipement sportif, sont autorisés : les constructions, équipements ou installations nécessaires au fonctionnement du parc animalier ou des équipements sportifs. Sont également autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, dans le cadre du parc animalier.

b) Dans les secteurs Ne

- Pour le « centre technique espaces verts » sont autorisées notamment :
 - les constructions, serres ou installations ainsi que les bureaux et locaux de travail nécessaires au fonctionnement du « centre technique espaces verts » de la Ville de Charleville-Mézières sis promenade de la Warenne
 - toute construction à usage d'habitation nécessaire afin d'assurer la surveillance des constructions ou installations précitées
- Pour la plaine du Mont Olympe :
les équipements de loisirs et récréatifs sont admis pour autant que leurs aménagements s'accordent avec la qualité paysagère à préserver de la zone
- Pour le site militaire de Berthaucourt :
sont autorisées les constructions, équipements ou installations nécessaires au fonctionnement du site militaire

c) Dans le secteur Nf : ferme de la pépinière, sont autorisées :

- les constructions, aménagements, installations ou équipements liés aux activités notamment pédagogiques, socio-éducatives ou sociales qui s'exerceront sur le site de la ferme de la Pépinière dans le cadre notamment de culture maraîchère ou de jardins familiaux ainsi que les bureaux et locaux destinés au personnel ou à l'accueil du public
- toute construction à usage d'habitation nécessaire afin d'assurer la surveillance des constructions ou installations précitées

d) Dans le secteur Ng : (ancienne ferme du Vivier Guyon), sont autorisées :

- les constructions, aménagements, installations ou équipements liés au tourisme, hôtels, aux gîtes ruraux ou chambres hôtes ainsi que les habitations nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités précitées
- Afin de préserver le site, eu égard à la qualité architecturale des bâtiments ainsi que les milieux naturels et paysagers, les extensions des bâtiments existants ou la construction de bâtiments nouveaux ne pourront excéder 25% de la surface de plancher existante au 13 octobre 2009.

e) Dans le secteur NI, des couloirs de lignes électriques à très haute tension, sont autorisées les constructions ou installations techniques nécessaires au passage et au fonctionnement des lignes électriques.

f) Pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisés :

- Le changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il entre dans les occupations et utilisations du sol ci-après listées,
- Les activités de loisirs et récréatifs et de restauration, dès lors que les aménagements s'accordent avec la qualité paysagère du site,
- Les activités liées au tourisme, aux gîtes ruraux ou chambres hôtes ainsi que les habitations nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités précitées.

§3. DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS SONT ADMIS SOUS CONDITION

Pour les bâtiments existants antérieurement au 13 octobre 2009 :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement construits, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite, sous réserve le bâtiment s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
- la modification des bâtiments existants sous réserve que la modification participe à l'amélioration des conditions de vie (habitabilité, hygiène, sanitaires, etc) et dans les limites ci-dessous, en cas d'extension :
 - l'extension verticale des bâtiments doit s'effectuer dans la continuité des caractéristiques de départ des bâtiments sous réserve que l'extension verticale s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé
 - l'extension horizontale des bâtiments sous réserve qu'elle s'intègre dans le cadre urbain ou paysager et ne vienne pas altérer la perception paysagère proche ou lointaine de l'espace boisé classé et dans la limite de 25% de la surface de plancher existante au 13 octobre 2009, et limitée à 30 m² de SHON maximum
- Pour les ouvrages ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existants antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que la modification de l'emprise au sol soit nécessaire à leur fonctionnement et que l'extension n'excède pas une 5% de l'emprise initiale.

§4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS NON BÂTIS REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Tous travaux sur un bien immobilier repris à l'inventaire s'effectue dans le respect de ses caractéristiques architecturales propres. La conservation d'éléments végétaux ou d'éléments de décoration mentionnés à l'inventaire s'impose aux options de restauration et de réaménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- a) Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- e) Les accès de véhicules ne doivent pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.
- f) Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m. de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m. en retrait de la limite de chaussée.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

Les constructions, opérations, aménagements autorisés sont soumis au règlement du service de l'eau, au règlement de l'assainissement collectif et au règlement d'assainissement non collectif en fonction des dispositions qui suivent.

Les prescriptions techniques de la gestion des déchets sont déterminées par la Communauté d'Agglomération.

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, et en l'absence de réseau, un autre système d'alimentation en eau potable est autorisé (puits, forage, etc.), sous réserve de l'avis conforme des autorités compétentes. Il doit aussi faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

La logique de développement durable et d'une gestion économe de l'eau préconise d'équiper les constructions neuves de citernes ou tout dispositif recueillant les eaux de pluie. Lorsque ce type de dispositif est installé sur la parcelle, il est enterré ou intégré aux bâtiments et ne doit être en aucun cas connecté avec le réseau d'eau potable.

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

- a) Sur la parcelle d'implantation, toutes les opérations nouvelles doivent disposer d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales séparées.
- b) Lorsque le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- c) Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public est soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes surfaces imperméables sont conduites vers tous les dispositifs capables de ralentir la vitesse d'écoulement et/ou de les recycler pour un usage privé non potable avant d'être rejetées vers l'exutoire le plus approprié. Le rejet s'effectue donc par ordre de priorité vers :

- les citernes
- les surfaces d'épandage
- tout exutoire naturel : fossés, ruisseaux, rivières sous réserve de la législation en vigueur
- le réseau d'assainissement collectif

Les dispositifs de rétention pluviale de surface et bassins doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager de qualité et d'aménagements sécurisés. La végétation est toujours choisie dans les essences indigènes. Les abords sont plantés d'un arbre de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² d'espaces aménagés.

Les bassins d'orages des parcs de stationnement doivent être dotés de séparateurs d'hydrocarbures.

§7. AUTRES RÉSEAUX

a) Tous les réseaux de distribution (gaz, électricité, téléphonie...) sont enfouis dans le sol, sauf impératifs techniques à justifier.

b) Les dispositions suivantes sont communes à tous les réseaux.

- Le raccordement, parcours des fils, goulottes et tuyaux du réseau d'alimentation des immeubles nouveaux est encastré ou enterré et n'est pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.
- Lors de travaux, même effectués sur une partie de l'immeuble, les raccordements sont réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.
- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fait le long des limites latérales du bâtiment.
- Les coffrets de raccordement sont placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant. A défaut, ils sont placés en façade et suffisamment encastrés.
- Les compteurs sont regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles.
- Les postes de transformation sont traités avec une architecture correspondant au bâti environnant ou dissimulés par la végétation.

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboliques sont collectives et placées sous la couverture du bâtiment. La pose des antennes et des paraboles est interdite sur les balcons et généralement lorsqu'elles sont visibles de l'espace public.

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

Les descentes des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne sont, en aucun cas, appliqués sur les façades sur rue ou sur cour. Lors des travaux de restauration des bâtiments existants, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques comme privées, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m. au moins de l'alignement.

En bordure de la rocade Sud Ouest, les constructions doivent être édifiées à 50 m. au moins de l'axe de la chaussée.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. IMPLANTATION

Les constructions sont implantées avec une marge de recul minimum de à 5 m. pour les constructions à usage d'activité et 3,50 m. pour les constructions à usage d'habitation par rapport aux limites séparatives.

Les dépôts et stockages corollaire à une activité autorisée doivent être implantés à 8 m. au moins de la limite séparative. Cette marge de recul sera végétalisée.

§2. IMPLANTATION PARTICULIERE

a) Une construction peut être implantée en limite séparative à compter du moment où elle constitue une extension d'un bâtiment existant, en bon état, et s'inscrit dans un volume similaire.

L'implantation en limite est admise pour toute construction annexe dont la hauteur en tout point du bâtiment ne dépasse pas 4 m. en limite séparative.

b) Dans les secteurs Na, Ne, Nf, les constructions peuvent être implantées en limite.

c) Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à la construction des barrages automatisés M09 – MEZIERES / M10 – MONTCY-NOTRE-DAME et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 50 mètres par rapport aux limites séparatives

§3 BATIMENTS NON CONFORME

Dans le cas de bâtiments existants non conformes au présent règlement, les projets d'extensions de ces bâtiments peuvent reprendre la même implantation par rapport aux limites séparatives dans la continuité de l'existant.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent respecter entre elles une distance minimale de 5 m.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur absolue et à une limite de hauteur relative. Le dépassement de la hauteur pourra être autorisé pour les ouvrages de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, mâts supports d'antennes ... etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial ne peut excéder 6,50 m. à l'égout des toitures et 11 m. au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, 12 m. pour les autres affectations.

§2. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a) Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

Pour les constructions à double usage (habitation et activités), la règle la plus restrictive est appliquée.

b) Dans les secteurs où elles sont admises, les constructions implantées en limite ne doivent pas dépasser : 6,50 m. à l'égout de toiture et en cas d'implantation d'un mur pignon en limite de propriété, la hauteur maximale au faîtage est limitée 11 m.

§3 BATIMENTS NON CONFORME

Dans ce cas des extensions des bâtiments non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la recherche de Haute Qualité Environnementale (HQE), tels matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc.

b) Toute autorisation ou déclaration peut être refusée ou n'être accordée qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

c) Tout projet doit garantir la :

- la discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité
- la sobriété, ce qui exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en oeuvre

§2. MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

a) L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux naturels. Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant. S'agissant d'une zone naturelle, il est recommandé de traiter ou d'accompagner le traitement de façade par un habillage en bois ou des matériaux naturels.

b) Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois .etc...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels carreaux de plâtre, briques de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en tôle ondulée ou en polyester
- les plaques ciment ajourées dites décoratives
- les revêtements en ciment gris

c) Sont notamment autorisés :

- la pierre de taille, le schiste et les moellons
- les enduits peints en tons mats de valeur moyenne, dans la limite de 70% de la surface des façades
- les bardages de bois naturel ou lasuré

- les bardages de bac acier dans la limite de 30% de la surface des façades

§3. FORMES DE TOITURES

Toutes les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs versants. Les pentes de toiture doivent être sensiblement égales aux pentes dominantes des toitures environnantes. Les toitures plates ou à faible pente sont végétalisées.

Néanmoins, d'autres types de toiture peuvent être autorisées lorsque le projet s'intègre du point de vue architectural et paysager dans son environnement.

§4. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

a) Les matériaux de couverture utilisés pour les toitures ainsi que leurs tons doivent être en harmonie avec les matériaux des toitures environnantes. La dominante paysagère est la gamme des gris typiques de l'ardoise.

b) Tout autre matériau autre que de ton gris ardoise est interdit. L'ardoise naturelle ou synthétique de couleur schiste, peut être imposée si ce matériau est dominant dans l'environnement proche. En cas de voisinage immédiat d'un matériau de couleur différente, la teinte du matériau de couverture est adaptée au contexte.

Des matériaux de toiture qui diffèrent des points a) et b) ci-dessus peuvent être autorisés si le projet s'intègre du point de vue architectural et paysager dans son environnement.

§5. CLÔTURES

a) Les clôtures sont d'un modèle simple et sans décoration inutile. Elles doivent s'intégrer aux constructions voisines et au paysage selon les modalités suivantes :

- Les clôtures nouvelles se raccordent sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse
- Les portails sont réalisés dans un matériau en accord avec les caractéristiques de la clôture

b) La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m. Les murs pleins existants peuvent être entretenus et restaurés dans leur hauteur d'origine.

c) Les matériaux de clôture indiqués au §2 b sont interdits. Pour les enduits, les tons blancs, clairs proches du blanc et tous les tons vifs sont interdits.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et équipements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

b) Lorsqu'une même construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées cumulativement.

En cas de changement de destination de locaux, d'extension ou d'aménagement de bâtiments, il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

c) Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales égales à une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 4,80 mètres.

d) Toute place de stationnement répondant aux besoins d'une construction, ne peut faire l'objet d'une suppression sans compensation équivalente.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le permis de construire a été accordé antérieurement au 13 octobre 2009 sous réserve que suite à ladite suppression le nombre de places de stationnement qui subsiste soit conforme aux dispositions du §3 ci-après.

e) Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou d'une déclaration de travaux ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§2. NORMES DE STATIONNEMENT

a) Les normes ci-dessous s'appliquent aux :

- constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments
- changements de destination des locaux existants autorisée en zone N

b) Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- habitat : 1 place par logement ;
- activités : le stationnement des véhicules de service ou de livraison doit être assuré sur le terrain d'implantation du projet ;
- autres programmes : tout projet de construction, d'équipement ou d'installation fera l'objet en fonction notamment de la nature du projet, de son importance et de sa localisation, d'une prescription particulière qui s'appuiera sur la définition des besoins ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre proposée par le porteur du projet.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

§1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres inclus dans la marge de recul par rapport à l'alignement, aux limites séparatives ou de fond de parcelle sont traités en espace végétal à l'exception de ceux nécessaires aux accès piétons ou véhicules inhérent au projet.

La végétation de ces parties est choisie parmi les espèces indigènes ou durablement acclimatées. Tout autre espace libre doit faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties végétales. Un aménagement de la norme peut être admis en fonction de la nature ou de l'importance des espaces libres sous réserve de privilégier un traitement qualitatif du site.

§2. AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

a) Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons sont aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

c) Les aires de stationnement sont traitées en surfaces perméables.

d) Lorsqu'ils peuvent être admis, les parcs de stationnement d'une surface de plus de 300 m² doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % de leur superficie et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². En fonction de la situation, une clôture végétale au contact des limites de propriétés ou de la voirie peut être imposée.

e) Les parcs et aires de stationnement sont toujours aménagés en tenant compte du relief naturel du sol.

§4. ÉLÉMENTS OU ENSEMBLES D'INTÉRÊT PAYSAGER

Tout élément ou ensemble d'intérêt paysager localisé aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. À ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments ou ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être

admise dès lors qu'elle est compensée par un aménagement paysager de qualité qui comprend notamment des plantations et qui doit restituer ou améliorer l'élément ou l'ensemble d'intérêt paysager concerné.

□ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

**TERRAINS CLASSES
PAR LE P.L.U.
COMME ESPACES BOISES
A CONSERVER,
A PROTEGER OU A CREER**

Les terrains classés au Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales où s'insère un cercle.

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L222-6 du même code
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6. La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L130-1 et celles des articles L130-2 et L130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L130-5

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre I du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre.

TITRE V

**EMPLACEMENTS RESERVES
AUX VOIES ET OUVRAGES
PUBLICS,
AUX INSTALLATIONS
D'INTERET GENERAL
ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés au P.O.S figurent au document annexe "liste des emplacements réservés" avec l'indication notamment de leurs destinations et des Collectivités ou Services Publics bénéficiaires.

Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage et est repérée sur ce document graphique notamment par des croisillons en traits fins.

Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L 230-1 du Code de l'Urbanisme :

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien.

Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L 230-2 du Code de l'Urbanisme :

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L 230-3 du Code de l'Urbanisme :

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi.

La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L 230-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L 230-4-1 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

Article L 230-5 du Code de l'Urbanisme :

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L 230-6 du Code de l'Urbanisme :

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

LES ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU

ANNEXE 1

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Modification de droit commun – délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

dernière modification – délibération du 25/09/2025

OPÉRATIONS DE VOIRIES

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
1	Liaison entre la RD 1 et la RN 43 par le Nord	VILLE modifié le 03/10/2017
2	Élargissement à 15 m de la rue Albert Poulain	VILLE
3	Élargissement de la RD 988 (route de Monthermé) - emprise 18 m	VILLE
5	Élargissement à 18 m du Chemin de la Havetière	VILLE
6	Élargissement à 18 m de la rue Élie Émile Bourquelot	VILLE
7	Rectification du tracé de la RD 1 (route de Nouzonville)	DEPARTEMENT
8	Élargissement de la rue du Calvaire - emprise 15 m	VILLE
9	Liaison rue du Calvaire - chemin du Bout de la Grande Rue - emprise 10 m	VILLE
10	Élargissement à 10 m du chemin du bout de la Grande Rue	VILLE
11	Élargissement à 16 m de la route de Damouzy	VILLE
12	Élargissement à 10 m de la rue de la Herbière	VILLE
13	Élargissement à 8 m de la ruelle du Douaire	VILLE
14	Liaison rue de l'Avenir - route de Damouzy	VILLE
15	Élargissement à 8 m du chemin des Pâquis	VILLE
17	Liaison rue Émile Nivolet - rue d'Etion - emprise 12 m	Supprimé le 05/02/2015
18	Liaison rue Albert Poulain - Plaine de jeux de la Houillère	Supprimé le 05/02/2015
19	Création d'un chemin piéton en berge de Meuse à Montcy-Saint-Pierre - emprise 3,25 m)	VILLE
20	Élargissement à 10 et 12 m du Chemin des Vignes	VILLE
22	Élargissement à 9 m de la rue du Professeur Rivet	VILLE
23	Élargissement à 10 m de la rue des Pépinières	VILLE
24	Rectifications d'alignements rue des Pâquis	VILLE
25	Élargissement rue des Pâquis	VILLE
26	Rectification d'alignement rue du Puits Romain	VILLE
27	Rectification d'alignement rue Forest	supprimé le 03/10/2017
28	Création d'une voie - chemin Napoléon	Modifié le 05/02/2015
29	Création de deux carrefours et élargissement de la rue de Warcq	Supprimé le 05/02/2015
30	Aménagement de deux pans coupés à l'angle des rues L Dehuz et de Warcq	VILLE
31	Création du 3ième axe urbain entre le projet de pont de la rue de l'Abreuvoir et le pont de Montcy Notre Dame	VILLE Supprimé le 25/09/2025
32	Création d'une allée cyclable en berge de Meuse à St Julien Sud - emprise 10 m	VILLE
33	Création d'une voirie de liaison- rue Louis Tirman vers la rue Léon Blum	VILLE

34	Élargissement à 6 m de la ruelle des jardiniers	VILLE
35	Élargissement à 8 m de la ruelle des Jardiniers	VILLE
36	Élargissement de la RD 979 (rue de Berthaucourt) et du chemin des Mazy – plateforme 15 m	DEPARTEMENT Supprimé en partie le 25/09/2025
37	Élargissement de la rue des Mazy - emprise 10 m	VILLE
38	Création d'une voie – chemin de la Fontaine aux Bois – emprise 4,5/8 m	supprimé le 03/10/2017
39	Rue Albert Caquot - aménagement d'un pan coupé	VILLE
40	Création d'une voie et d'un pont : Chaussée de Sedan	VILLE
41	Rue de Warcq – création d'un parking public et voie de desserte	VILLE
42	Quartier de Manchester – voirie de liaison vers voie rapide	VILLE
43	Voirie de liaison dite boulevard Est Le Theux – Berthaucourt – Les Forges Saint-Charles	VILLE Supprimé le 25/09/2025
44	Montcy-Saint-Pierre – voirie : élargissement et création	VILLE
106	Recomposition urbaine du quartier des Forges Saint-Charles : aménagement d'une voirie de liaison routière entre la rue de l'Abreuvoir et la rue de l'Abattoir	VILLE (de Charleville-Mézières) 265 m² environ

OPÉRATIONS D'ÉQUIPEMENTS OU DE CONSTRUCTIONS

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE APPROCHÉE	BENEFICIAIRE
100	Extension du parc animalier	20.603 m²	VILLE
101	Extension du parc Animalier	5.840 m²	VILLE
102	Extension Plaine de jeux du Bois Fortant, aménagement de voirie	3.978 m²	VILLE
403	Centre d'examen des permis de conduire		Supprimé le 05/02/2015
104	Construction du barrage automatisé M10 – Montcy-Notre-Dame	405 m²	BAMEO / VNF
105	Recomposition urbaine du quartier des Forges Saint-Charles : Aménagement du parc de la Manestamp intégrant une voie de promenade en bord de Meuse	990 m²	VILLE (de Charleville-Mézières)

ANNEXE 2

LOTISSEMENTS

LISTE DES LOTISSEMENTS QUI ONT DEMANDE LE MAINTIEN DE LEUR REGLEMENT D'URBANISME

Lotissement de LA CULBUTE :

autorisé par arrêtés préfectoraux des 7 Juillet 1966 et 11 Février 1975

