



COMMUNE DE LA FRANCHEVILLE

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**RÈGLEMENT – DOCUMENT ÉCRIT**

Vu pour être annexé à  
la délibération du Conseil Municipal  
du 15 janvier 2010  
approuvant la révision générale  
du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:

*Gilbert PILARD*

Approuvé le : 03.11.1980



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
30, avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
28.06.1991					
15.01.2010					



# SOMMAIRE

I.	<b><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b> .....	page 1
II.	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
	. Zone UA .....	page 7
	. Zone UB .....	page 17
	. Zone UY .....	page 27
III.	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	
	. Zone 1AU .....	page 33
	. Zone 1AUY .....	page 42
	. Zone 2AU.....	page 50
IV.	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	
	. Zone A .....	page 51
V.	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u></b>	
	. Zone N .....	page 59
VI.	<b><u>TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISÉS A CONSERVER, A CRÉER OU A PROTÉGER</u></b> .....	page 69
VII.	<b><u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u></b> .....	page 70
VIII.	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	page 72
	. Patrimoine archéologique .....	page 72
	. Entrées de ville .....	page 72



## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LA FRANCHEVILLE**, délimitée aux documents graphiques, par un tireté épais.

### **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### ***2.1. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE***

Les règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire sont fixées par les articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables sur le territoire communal doté d'un Plan Local d'Urbanisme.

Sont explicitement rappelées les dispositions suivantes du **Règlement National d'Urbanisme** :

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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.

## **2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LEGISLATIONS SPECIFIQUES**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique :**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### **B) Les clôtures :**

*(article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Elles sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification.

### **C) Les murs :**

*(article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Ils sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, **dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à **déclaration préalable**.

### **D) Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol :**

*(article R.421-18 du code de l'urbanisme)*

A moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés pour les constructions **existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :**

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme, **qui sont soumis à permis d'aménager**,
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**.

*Exemples :*

Sont soumis **à permis d'aménager** :

- Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,

- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

- Etc.

Sont soumis **à déclaration préalable** :

- Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Etc.

**Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions :**

(articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)

Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construire ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Terrain de camping et stationnement de caravanes :**

(articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils sont soumis **à la délivrance préalable d'un permis d'aménager** dans les cas suivants :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**Coupes ou abattages d'arbres :**

(article R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**E) Les Habitations Légères de Loisirs :**

(articles R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (H.L.L.) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.

## **F) Résidences mobiles de loisirs :**

*(articles R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme)*

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-34 et suivants du code de l'urbanisme.

## **G) Caravanes :**

*(articles R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme)*

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-38 et suivants du code de l'urbanisme.

## **H) Camping :**

*(articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme)*

La pratique du camping et la création de terrains sont régis par les dispositions prévues aux articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 4B1 et 4B2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### **3.1. ZONES URBAINES ( dites "zones U")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2 par un tireté épais, et repérées par **un indice commençant par la lettre U.**

Il s'agit de :

- la **zone UA**,
- la **zone UB**, comprenant un secteur UBc,
- la **zone UY**.

### **3.2. ZONES A URBANISER (dites "zones AU")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numéroté 4B1 et 4B2 par un tireté épais.



Il s'agit de :

- **la zone 1AU, à vocation d'habitat**, ouverte à l'urbanisation à court terme, qui comprend un secteur 1AUt,
- **la zone 1AUY, à vocation d'activités**, ouverte à l'urbanisation à court terme,
- **la zone 2AU, à vocation d'habitat**, fermées à l'urbanisation.

### **3.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2 par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend un secteur At.

### **3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2 par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone N**, comprenant les secteurs Nh, Ni, Nj, Nl, Nil, Np, Nip et Ns.

### **3.5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B1 et 4B2 par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

### **3.6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE I - ZONE UA

#### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense du village, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes.

Le bâti est majoritairement construit en alignement le long des voies, de type traditionnel.

L'ensemble de la zone UA est soumis au **permis de démolir**, en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

**L'autoroute A.34 et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/21 9 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34,
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2,
- Les élevages autres que du type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les éoliennes.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Rappels.**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. **L'ensemble de la zone UA** est concerné par les dispositions du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Doivent être précédés **d'un permis de démolir** les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment de quelque nature que ce soit en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.
4. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet et de l'autoroute A.34**, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
5. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, **l'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves **est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ( insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les créations ou extensions d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage,
- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les équipements publics,
- Les constructions à usage d'entrepôt, qui doivent être liées aux activités et commerces autorisés existants dans la zone,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales, ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,

- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P),
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

## **ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCÈS**

### **3.1. Généralités.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

### **3.2. Voirie.**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

### **3.3. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garage individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins des intersections des voies.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- 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.

Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières**, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du **règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières** (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération** assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

#### **- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération** (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées :
- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
  - **soit à l'alignement moyen des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait).
- 6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
  - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
  - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public et à l'activité ferroviaire,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les annexes.

---

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur** à partir de l'alignement, les constructions pourront être édifiées **le long des limites séparatives**.

Toutefois sur des parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerces ou de bureaux seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

**7.2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur **en tout point du bâtiment, n'excède pas 4 mètres** en limite de propriété.

**7.3.** Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 m**.

**7.4.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- pour les constructions d'emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et dépourvues de fondations (abris de jardin, serre,...) pour lesquelles un recul compris entre 0 et 3 mètres sera autorisé, si ce recul a pour but de respecter les plantations pré-existantes en limites de terrain,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 451 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

**10.1.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles).

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

**10.2.** Pour les autres bâtiments, la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les façades sur rue des constructions mitoyennes devront constituer un front bâti homogène et continu.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.

#### **Sont interdits:**

- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations, par peinture, de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois,...*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

### **11.2. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **11.3. Toitures.**

#### **A/ Types de toitures.**

**. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux ou plusieurs versants**, de pente équivalente des immeubles environnants.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

**. Les toitures-terrasses** pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

**. Les toitures à une pente** pourront être autorisées pour les constructions suivantes :

- Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
- Adjonctions limitées à des bâtiments existants,  
à conditions d'être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

**. Les lucarnes** doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Lors des réfections de couvertures, **les lucarnes anciennes** existantes seront conservées et restaurées. Cette restauration respectera le volume et les matériaux d'origine.

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

**Sont interdits:**

- Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes

. Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

**Sont interdits:**

- Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

. Les fenêtres de toit (de type velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront de type «encastré» dans la mesure du possible.

**B/ Matériaux de couverture autorisés :**

\* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :

- Ardoise naturelle de petit format rectangulaire à pose horizontale tel que 32x22,
- Petits carreaux de fibre-ciment rectangulaires de ton schiste de mêmes caractéristiques,
- Tuile mécanique de teinte schiste uniquement en cas de réfection d'une toiture préalablement en tuile mécanique.

\* Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages...):

En plus des matériaux cités ci-dessus, sont autorisés:

- Couverture ondulée fibre-ciment ton schiste ou métallique pré-peinte ton schiste,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,

**Sont interdits:**

- La tuile béton plate de grand format,
- Le bardeau asphalté,
- Les gouttières et descentes en matières plastiques PVC en façades sur rue.

Les panneaux solaires sont explicitement autorisés.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures et de matériaux, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue et notamment pour les constructions et équipements publics.

**11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons naturels proches de la pierre locale.

Un nuancier est mis à la disposition du public en mairie.

**Sont interdits:**

- Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- Les enduits de ton blanc ou beige clair,

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il sera imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

#### **Sont interdits:**

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel en pierre car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

#### **Sont interdits:**

- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

### **11.7. Climatiseurs .**

Les climatiseurs seront de préférence situés sur les parties non visibles des espaces publics.

#### **Sont interdits:**

- Les climatiseurs en applique sur les façades sur rue.

### **11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

### **11.9. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m, à l'exception des murs de soutènement.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés.

#### **Sont interdits:**

- Les murs pleins,
- Les haies de thuyas,
- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.10. Clôtures sur limites séparatives.**

Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

#### ***- Constructions à usage d'habitation :***

- . 1 place de stationnement ou de garage par habitation ou logement,
- . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives  
(notamment dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles).

Pour les autres bâtiments, le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire et devra répondre aux besoins de l'activité (bureau, commerce, artisanat,...)

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux, où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles...), notamment pour les haies visibles des espaces publics.

#### **Sont interdits:**

- Les haies de thuyas.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques du cœur du village, de moyenne densité et plus ou moins récentes, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités.

Le bâti se présente sous la forme de constructions individuelles au coup par coup le long des axes routiers principaux ou sur les versants (Beauséjour), ainsi que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements de Saint-Ponce, de Bois Sanfort, de Mogador).

La zone UB comprend **un secteur UBc**, zone pavillonnaire soumis à une réglementation spécifique des clôtures.

**L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34 et de la rocade (entre les échangeurs du Moulin-le Blanc et de Prix-les-Mézières),
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2,
- Les élevages autres que du type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les éoliennes.

---

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Rappels.**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification.
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable.
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet**, de l'**autoroute A.34** et de la **rocade de Charleville-Mézières** (entre les échangeurs du Moulin-le- Blanc et de Prix-les-Mézières), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ( insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les créations ou extensions d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage,
- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui doivent être liées aux activités et commerces autorisés existants dans la zone.
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

## **ARTICLE UB 3 – VOIRIE ET ACCÈS**

### **3.1. Généralités.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

### **3.2. Voirie.**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

### **3.3. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garage individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins des intersections des voies.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- 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.

Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

**- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant **les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières** (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.)** de la Communauté d'Agglomération assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

**- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.



**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées à **5 m au moins de l'alignement des voies.**
- 6.2.** Les constructions pourront toutefois être édifiées à **l'alignement des constructions mitoyennes existantes.**
- 6.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
  - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les annexes,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- 6.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.
- 7.2.** Des implantations en limite séparative seront possibles et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, pour des parcelles ayant **une façade sur rue inférieure à 10 mètres**.
- 7.3. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**
- pour les constructions dont la hauteur à l'**égout** est inférieure à **3,50 mètres**,
  - pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément, et implantée en limite séparative.
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
  - pour les constructions d'emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et dépourvues de fondations (abris de jardin, serre,...) pour lesquelles un recul compris entre 0 et 3 mètres sera autorisé, si ce recul a pour but de respecter les plantations pré-existantes en limites de terrain,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

- 10.1.** La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.2.** Les immeubles collectifs pourront atteindre R + 2 + combles.
- 10.3.** Pour les autres bâtiments, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, dans le cas **d'un alignement de rue**, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

**10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### **Sont interdits:**

- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres ou faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

**Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.**

### **11.3. Toitures.**

#### **A/ Types de toitures.**

- . **Les toitures des constructions à deux pentes** seront d'une inclinaison minimum de 35°.
- . **Les toitures à une pente ou à faibles pentes** pourront être autorisées pour les constructions suivantes :
  - Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
  - Adjonctions limitées à des bâtiments existants, à conditions d'être traités et de présenter une harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- . **Les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

- . **Les lucarnes** doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

**Sont interdits:**

- Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes

. Les fenêtres de toit (type velux) seront de type "encastré" dans la mesure du possible.

**B/ Matériaux de couverture**

Sont explicitement autorisés :

- les panneaux solaires,
- les revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...).

**Sont interdits:**

\* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :

- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes.

**11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les constructions traditionnelles en pierre et brique devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

**Les antennes paraboliques** seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

Un nuancier est mis à la disposition du public en mairie.

**Sont interdits:**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- Les imitations, par peinture, de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- Les enduits à gros grains,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les paraboles et climatiseurs en applique sur les façades sur rue.

**11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

**Sont interdits:**

- La pose de volets roulants à caisson proéminent type réhabilitation sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

**11.6. Extension des constructions - Garages et annexes.**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

## **11.7. Clôtures**

### **. sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.  
Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.  
L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

### **. sur limites séparatives.**

Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

### **. dans le secteur UBc :**

#### **. sur voie internes et sur chemins piétonniers :**

Les clôtures devront être de type haie vive constituée d'arbustes d'essences locales dont certaines à feuilles caduques (charme, noisetier, hêtre, aubépine, églantier, syringa, etc...) doublé ou non d'un grillage pour lequel un muret sur fondation d'une hauteur de 0,20 m maximum par rapport au terrain naturel est possible afin d'assurer une bonne retenue des matériaux.

Leur hauteur totale moyenne sera inférieure à 1,70 m.

Ne sont autorisés que les murs de retenue de terre sur les fonds dominants.

Les thuyas et cyprès en haie sont des essences interdites.

#### **. en limites séparatives**

Les murs pleins ou dispositifs présentant une relative opacité sont interdits.

Sont autorisés les grillages d'un maillage suffisamment large (mailles de 50 mm au minimum), de couleur verte, assurant une transparence suffisante.

Ces grillages peuvent être posés en limite séparative sur un muret sur fondation, muret dont la hauteur ne dépassera pas le terrain naturel de plus de 0,20 m.

Une haie vive pourra doubler ce grillage dans les conditions réglementaires d'implantation et de hauteur (2,00 m).

### **Sont interdits dans toute la zone :**

- *Les murs pleins,*
- *Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,*
- *Les haies de thuyas.*
- *Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

**- Constructions à usage d'habitation :**

- . 2 places de stationnement ou de garage par habitation ou logement,
- . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives

**- Autres constructions à usage d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire et devra répondre aux besoins de l'activité (bureau, commerce, artisanat,...).

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

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

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles...), notamment pour les haies visibles des espaces publics.

**Sont interdits:**

- *Les haies de thuyas.*

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## **CHAPITRE III - ZONE UY**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

**L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34 et de la rocade (RN.43 entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières),
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**La loi du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'article L.111.1.4. visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. La zone UY «La Croisette», longée par la rocade de Charleville-Mézières, est concernée par cet article, issu de "l'Amendement Dupont" à la loi précitée.

Ainsi, les dispositions prévoient **l'interdiction de constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.**

Il est à noter que cette interdiction n'est plus valable dès lors qu'une réflexion globale sur l'aménagement et l'urbanisation futurs de leurs abords est menée, afin de finaliser un véritable projet urbain.

### **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, hormis celles autorisées à l'article UY2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toutes natures non couverts,
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée,
- Les éoliennes.

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet**, de l'**autoroute A.34 et de la rocade de Charleville-Mézières** (RN.43 entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, **l'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves **est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UY1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
- Les équipements et constructions publics et leurs annexes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

## **ARTICLE UY 3 – VOIRIE ET ACCÈS**

### **3.1. Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- 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.

Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.)** de la Communauté d'Agglomération assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

#### **- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

### **ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

---

**ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Aucune construction ne peut être édifée à **moins de 5 m** de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2. Toutefois les constructions édifées à **l'alignement** sont autorisées :
- pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement.
- 6.3. Le long de la rocade de Charleville-Mézières, en vertu de l'article L.111-1.4 du Code l'Urbanisme (Amendement Dupont), et en l'absence d'une réflexion urbaine et paysagère, les constructions devront respecter un recul de **100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie**.
- 6.4. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).
- 6.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

**ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout (ou l'acrotère ) de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m**.
- 7.2. **Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.
  - pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m.

**ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 70% de la superficie de la parcelle.

### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

### **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites (y compris blanc),*
- *Les couvertures et bardages en tôle non peintes.*

### **ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

#### **- Constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :**

- . Deux places de stationnement ou de garage par logement.

#### **- Constructions à usage artisanal ou industriel :**

- . Aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement,
- . Parking du personnel d'au moins une place pour trois emplois.

#### **- Constructions à usage de bureau :**

- . Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles...), notamment pour les haies visibles des espaces publics.

#### **Sont interdits:**

- *Les haies de thuyas.*

### **ARTICLE UY 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES A URBANISER**

#### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de La Francheville, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Actuellement, seules **les zones 1AU** délimitées par les documents graphiques n°4B1 et 4 B2 sont ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit plus particulièrement de :

- . **les zones 1AU** à vocation mixte d'**habitat**, de services, d'activités artisanales et commerciales,
- . **les zones 1AU** destinées aux **activités** industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services,

**L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières, et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34 et de la rocade (RN.43 entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières),
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**La loi du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'article L.111.1.4. visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La zone 1AU "Le Petit Ban", longée par l'autoroute A.34 et la zone 1AU longée par la rocade de Charleville-Mézières sont concernées par cet article, issu de "l'Amendement Dupont" à la loi précitée.

Ainsi, les dispositions prévoient **l'interdiction de constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.34 et de la rocade.**

Il est à noter que cette interdiction n'est plus valable dès lors qu'une réflexion globale sur l'aménagement et l'urbanisation futurs de leurs abords est menée, afin de finaliser **un véritable projet urbain.**

## **CHAPITRE I - ZONE 1AU**

Cette zone comprend les terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.

**Elle est urbanisable immédiatement**, dans le respect des dispositions réglementaires ci-après.

Elle comprend **un secteur 1AUt** à vocation d'équipements techniques d'intérêt communautaire (ex : déchetterie + extension réservoir AEP).

### **ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature **hormis en 1AUt**,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes.

### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1. Rappel**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet**, de **l'autoroute A.34 et de la rocade de Charleville-Mézières** (RN.43 entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières) pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1 peuvent être autorisées sous conditions hormis dans le secteur 1AUt :**

- Les constructions individuelles ou collectives à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine, permis groupé,...),
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat/artisanat).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ( insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage.
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

**2.3. Dans le secteur 1AUt :**

- Les installations ou constructions d'équipements techniques d'intérêt communautaire (ex : déchetterie intercommunale, extension réservoir AEP,...).

**ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCÈS**

**3.1. Voirie.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

Les groupes de garage individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins des intersections des voies.

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- 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.

Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières**, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).



**- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du **règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières** (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération** assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

**- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières**. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions doivent observer un recul de **5 m au moins de l'alignement** des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2.** Le long de l'A.34, en vertu de l'article L.111-1 4 du Code l'Urbanisme (Amendement Dupont) et en l'absence d'une réflexion urbaine et paysagère, les constructions devront respecter un recul de **100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie**.
- 6.3. Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
  - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les annexes.
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**
- pour les constructions dont la hauteur à l'**égout** inférieure à **3,50 mètres**,
  - pour s'appuyer sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément, et implantée en limite séparative.
- 7.3. Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

- 10.1.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles).
- 10.2.** Pour les autres bâtiments, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.
- 10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

### **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

#### **11.1. Dispositions générales.**

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non-application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

**Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.**

#### **11.3. Volumétrie.**

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

#### **11.4. Matériaux de couverture.**

Les matériaux de couverture traditionnels seront de teinte schiste.

Sont explicitement autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages :

- les panneaux solaires,
- les revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...).

**Sont interdits:**

\* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :

- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes,
- Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées : zinc, cuivre,..., s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant),
- Bardeau asphalté.

\* Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda...) :

- les couvertures en tôle non peinte.

**11.5. Murs / Revêtements extérieurs.**

**Sont interdits:**

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage tels que les enduits blanc pur ou de teinte claire).

**11.6. Ouvertures - Menuiseries.**

**Sont interdits:**

- La pose de volets roulants à caisson proéminent.

**11.7. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

**Sont interdits:**

- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

**11.8. Extension des constructions - Annexes (garages et abris de jardin).**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

**11.9. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur est limitée à 1,60 mètres maximum.

**Sont interdits:**

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- Les haies de thuyas.
- Les murs pleins,
- Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

**11.10. Clôtures sur limites séparatives.**

Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

**ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

***- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :***

- 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- 2 places de parking par logement pour les habitations collectives.

***- Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux :***

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette.

***- Pour les autres constructions :***

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, un espace public doit être aménagé sur une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du projet, en dehors des surfaces directement affectées aux besoins fonctionnels de la circulation.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles...), notamment pour les haies visibles des espaces publics.

**Sont interdits:**

- *Les haies de thuyas.*

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE 1AUY**

### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUY est une zone naturelle non équipée à vocation principale d'activités artisanales, tertiaires et de services, et destinée à être urbanisée à court terme.

### **ARTICLE 1AUY.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **. Sont interdits :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUY.2,
- Les activités industrielles,
- Les bâtiments agricole et d'élevage,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes.

### **ARTICLE 1AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1. Rappel :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet, de l'autoroute A.34 et de la rocade de Charleville-Mézières** (RN.43 entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999,
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUY.1, peuvent être autorisés sous conditions :**

- Les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement - association foncière urbaine – ZAC, permis groupé, ...),
  - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes.
- Les habitations et leurs annexes uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Le changement d'affectation des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUY.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes,
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement de la zone et des services publics,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

**ARTICLE 1AUY.3 – VOIRIE ET ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**ARTICLE 1AUY. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**4.1. Alimentation en eau**

**- 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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières**, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

**- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du **règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières** (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération** assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

**- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.



**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du **règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières**. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**ARTICLE 1AUY. 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

**ARTICLE 1AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Aucune construction ne peut-être édiflée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).
- 6.3. Le long de la rocade de Charleville-Mézières, en vertu de l'article L.111-1.4 du Code l'Urbanisme (Amendement Dupont) et en l'absence d'une réflexion urbaine et paysagère, les constructions devront respecter un recul de **100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie**.
- 6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :
  - les équipements d'infrastructures liés directement au besoin de la zone d'activités,
  - les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE 1AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec **un minimum de 5 mètres**.

7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- pour les constructions inférieures à 7 mètres à l'égout du toit,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'infrastructures liés directement au besoin de la zone d'activités,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE 1AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

**ARTICLE 1AUY.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 1AUY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 1AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

Les règles d'implantation, de gabarits, de matériaux et de couleurs définies ci-dessous garantissent **cet effet d'ensemble**.

Une attention particulière sera apportée aux façades vues depuis la pénétrante urbaine et depuis les axes structurants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**11.2. Volumétrie:**

Les constructions projetées seront constituées **d'un volume simple**, voire de deux volumes simples juxtaposés, **à dominante horizontale** en évitant les décrochés.

Les façades côté pénétrante et axe structurant devront être perçues comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontale d'une hauteur suffisante pour masquer la pente).

### **Sont interdits :**

- les volumes annexes accolés inférieurs à 20 % du volume principal.
- les volumétries compliquées
- les toitures de pente supérieure à 10 %, hormis pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone qui pourront être à deux pentes ou en terrasse.

### **11.3. Matériaux:**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les bardages métalliques sont autorisés. Il seront de préférence horizontaux et non verticaux.

Les parements de façades, dans la limite du tiers des surfaces, peuvent être dans les matériaux suivants à ossature aluminium :

- virage clair,
- béton architectonique,
- bois à clin, bois en bardage,
- pierre naturelle.

### **Sont interdits :**

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les imitations, par peinture, de matériaux naturels telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les plaques de ciment.

### **11.4. Couleurs:**

D'une manière générale, on privilégiera les teintes voisines de celles qui prédominent dans le paysage. On limitera à trois le nombre de couleurs sur un même bâtiment.

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

**Les façades seront de teinte sombre et de couleurs denses.**

### **Sont interdits:**

- le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement),
- les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies, les portes et les couvertines),
- tout effet de rayures.

### **11.5. Délimitation des lots :**

**Les clôtures** ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront obligatoirement d'un modèle simple et léger : grillage rilsanisé plastifié de couleur sombre.

Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

**Sont interdits:**

- les éléments de clôture préfabriqués en ciment pleins ou ajourés,
- les murs pleins,
- les haies denses sur voies publiques,
- les murs bahut supérieurs à 40 cm.

**11.6. Enseignes et signalétique :**

L'affichage et la signalétique doivent être directement apposés sur les façades des bâtiments, sans saillie au-dessus de l'égout du toit, et seront représentés sur les plans du permis de construire.

Les enseignes seront situées en applique sur les façades dans des teintes harmonisées avec celles-ci et dont la surface n'excédera pas 10 % du plan de façade sur lequel elles s'accrochent. Leur hauteur est limitée à 0,80 mètres. Elles seront limitées à une seule par façade.

L'éclairage des façades se fera de préférence de manière indirecte, par des spots de type "perroquet".

**Sont interdits :**

- Les enseignes situées sur les toits.
- Les mâts..
- Les enseignes, panneaux publicitaires et signalétique, dans les bandes de recul engazonnées le long des axes structurants,
- Les éclairages au néon et les caissons lumineux.

**ARTICLE 1AUY.12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ainsi, il devra être prévu :

- **Constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :**
  - . Deux places de stationnement ou de garage par logement.
- **Constructions à usage artisanal ou industriel :**
  - . Aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement,
  - . Parking du personnel d'au moins une place pour trois emplois.
- **Constructions à usage de bureau :**
  - . Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- **Constructions à usage de commerces :**
  - . Parking de surface au moins égale à 50 % de la surface de vente

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE 1AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

Les parkings devront être plantés.

En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, ils devront comporter des écrans boisés et lorsqu'ils dépassent 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Il pourra être imposé la création d'un rideau d'arbres à haute tige en cas de nuisances ou pour masquer les dépôts.

Les voies structurantes devront faire l'objet de plantations d'alignement.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles).

**ARTICLE 1AUY .14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de La Francheville, destinés à être urbanisés à plus long terme. Dans l'immédiat, ces terrains sont fermés à l'urbanisation, hormis pour les équipements publics.

Son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- reclasser les terrains concernés en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les orientations d'aménagement les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

#### **ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **2.1. Rappels**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

##### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, à l'exception des éoliennes,
- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt général,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

#### **ARTICLE 2AU.3 à 2AU.14**

Pour les constructions autorisées à l'article ci-dessus, il convient d'appliquer les dispositions du règlement de la zone 1AU.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend **les terres agricoles de LA FRANCHEVILLE**, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend **un secteur At**, correspondant à une zone tampon avec l'urbanisation, dans laquelle les bâtiments d'élevage sont interdits.

**La zone A** comporte un **élément remarquable paysager** qui mérite d'être préservé au titre des dispositions de **l'article L.123-1 7°** du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **Le ruisseau de Cleffay.**

**L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34 et de la rocade (entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières,
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions non agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes (de type aérogénérateur et non agricoles).

#### **1.3. Sont interdits en plus dans le secteur At:**

- Les bâtiments d'élevage.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** et de **l'autoroute A.34 et de la rocade de Charleville-Mézières** (entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. La démolition des éléments remarquables bâtis identifiés sur le document graphique est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article L. 430-1 d du Code de l'Urbanisme.
5. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation, si elles sont liées aux exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, liés aux exploitations agricoles, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,



- Les équipements publics compatibles avec le caractère agricole de la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCÈS**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau**

##### **- 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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

## **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.)** de la Communauté d'Agglomération assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

### **- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

### **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Aucune construction ne peut être édifée à moins de **5 m** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de **10** mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1.** **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'**égout** de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

- 7.2.** **Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :**
- lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
  - pour les annexes dépendant d'habitations existantes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m,
  - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

- 7.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2,
  - pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

- 10.1.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.2.** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Les constructions dont **la hauteur est supérieure à 12 mètres** doivent être implantées, par rapport aux limites des zones d'habitat existant ou futur à une distance au moins égale à **deux fois leur hauteur**.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

**11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les bâtiments à usage agricole isolés seront, de préférence, implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec **un équilibre entre les remblais et déblais**, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

### **11.3. Toitures.**

Les toitures seront de teintes sombres, de tons schiste ou brun.

#### **Sont interdits :**

*\* Pour les bâtiments à usage de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*

- *la tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration,*

*\* Pour les autres bâtiments :*

- *les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.*

### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons naturels proches de la pierre locale.

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).*

### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

### **11.6. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

#### **Sont interdits:**

- *Les murs pleins,*
- *Les haies de thuyas,*

- *Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

**ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les nouvelles plantations se feront à base d'essences locales.

Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains de La Francheville, équipés 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 de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- **un secteur Nh** ("h" pour habitat) permettant l'évolution de l'ancien site agricole de la ferme de la Haute Cleffay et la réhabilitation du bâti remarquable qui le compose,
- **un secteur Ni**, ("i" pour inondable) correspondant à la zone inondable résultant des crues de la Vence,
- **un secteur Nj**, ("j" pour jardins) correspondant à une zone de jardins,
- **un secteur Nl**, ("l" pour loisirs) correspondant à une zone de loisirs liée au site culturel et touristique de Saint-Ponce et aux promenades le long de la Vence,
- **un secteur Nil**, ("l" pour loisirs, "i" pour inondable) correspondant au secteur inondable de la zone de loisirs ci-dessus,
- **un secteur Np**, ("p" pour patrimoine) correspondant à une zone de protection du patrimoine des marais de Saint-Ponce et de la Z.N.I.E.F.F. bois, prairies et fort des Ayvelles et de la Francheville,
- **un secteur Nip**, ("p" pour patrimoine, "i" pour inondable) correspondant au secteur inondable de la zone ci-dessus,
- **un secteur Ns**, ("s" pour sportif) correspondant à une zone d'équipements sportifs,

La zone N comporte **des éléments remarquables bâtis et paysagers** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **L'ancienne poudrerie et le moulin de Saint-Ponce,**
- **La vallée de la Vence,**
- **Le marais de Saint-Ponce,**
- **La ferme de la Haute Cleffay,**
- **Le ruisseau de Cleffay.**

**L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34,
- **300 mètres** de part et d'autre de la rocade (RN.43 entre les échangeurs de Villers-Semeuse et du Moulin-le-Blanc),
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1. Rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes.

### **1.3. Sont interdits en plus dans le secteur Np :**

- Tout projet portant atteinte à la conservation des Zones Naturelles liées au marais de Saint-Ponce et à la Z.N.I.E.F.F. des bois, prairies et fort des Ayvelles et de La Francheville.

### **1.4. Sont interdits dans les secteurs Ni, Nip et Ni<sup>l</sup> :**

- Toute occupation et utilisation du sol non autorisées dans l'article N2 (constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient).

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Rappels :**

- 1. Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 2. Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 3. La démolition des éléments bâtis du site de Saint-Ponce et notamment le moulin et l'ancienne poudrerie**, est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article L.430-1 d du Code de l'Urbanisme.
- 4. Tous les travaux portant atteinte au marais de Saint-Ponce, à la rivière de la Vence et au ruisseau de Cleffay**, sont soumis à autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers.



5. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** et de **l'autoroute A.34** et de **300 mètres** de part et d'autre de la rocade (RN.43 entre les échangeurs de Villers-Semeuse et du Moulin-le-Blanc), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
6. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions hormis dans les secteurs inondables "i" et le secteur Nh :**

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les constructions liées à la gestion forestière ou à la chasse,
- Les constructions à usage d'équipements publics, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : implantation de canalisations de transport de gaz, lignes électriques,...), à l'exception des éoliennes,
- Les installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation de chemin de fer,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

**2.3. Dans le secteur Nh :**

- Le confortement, les réhabilitations, les modifications, et les extensions limitées des bâtiments existants (fixées au maximum à 15% de l'emprise au sol des bâtiments existants), éventuellement avec changement de destination, à l'exception des activités commerciales, artisanales et industrielles, sauf si ces activités ont un lien avec l'agriculture ou le tourisme (fermes-auberges, vente de produits agricoles, gîtes,...), dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires, et sous réserve que les aménagements ne portent pas atteinte à l'intégrité architecturale du site.
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.

**2.4. Dans les secteurs Ni, Nip et Nil :**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas aggraver les risques liés aux inondations, ni gêner l'écoulement des eaux.

***Sont autorisées :***

- L'extension limitée des activités ou des bâtiments existants sans augmentation des risques de nuisances et de pollution,

- La réhabilitation des bâtiments existants (travaux d'entretien et de gestion courants), notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectée à la même destination et dans les limites de surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, et dans la mesure où les aménagements de mise hors d'eau ne portent pas atteinte à l'aspect général et l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

**2.5. Dans les secteur Nl et Nil peuvent être autorisées :**

- Les aménagements d'espaces verts, les aires de repos et de loisirs et tous les aménagements liés à la mise en valeur de l'ancien site industriel de Saint-Ponce.

**2.6. Dans le secteur Ns, peuvent être autorisées :**

- Les constructions et installations à usage sportif, et leurs annexes (vestiaires,...).

**2.7. Dans le secteur Nj, peuvent être autorisés :**

- Les abris de jardins.

**ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCÈS**

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.

Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire départemental, à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques de réalisation, et de l'arrêté du 24 décembre 2003, modifiant l'arrêté précité.

Devront également être prises en compte les prescriptions du règlement du service d'eau de Véolia Eau, fermier de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, jusqu'au 16 octobre 2011, puis de la régie de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières au-delà.

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

**- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.)** de la Communauté d'Agglomération assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

**- Eaux usées non domestiques :**

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

#### **Dans les secteurs Ni, Nip et Nil :**

##### ***Sont prescrits :***

- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage),
- La mise hors d'eau des postes E.D.F. moyenne et basse tension, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 m au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à **10 m au moins** de l'axe des autres voies.
- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- 6.3. Dans les emprises linéaires du chemin de fer, et compte tenu du faible espace disponible entre la voie et la limite parcellaire, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent être réalisées, soit en limite du chemin de fer, soit en retrait, mais dans cette dernière hypothèse, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire ne doit être **inférieure à 5 m**.
- 7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées** pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 3 m.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics autorisées à l'article N2.

- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**Dans la zone N :**

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

A cet effet, **les constructions devront être de couleur sombre** s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de ton schiste.  
Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

**Dans le secteur Np :**

Les constructions devront par leur volume, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site.

Cette même règle s'impose aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes.

**Dans le secteur Nh :**

Les aménagements, réhabilitation ou extensions veilleront à préserver l'intégrité architecturale des différents corps de bâtiments tant dans les matériaux (ardoise naturelle et pierre jaune), que dans les volumes, les modénatures (encadrements de baies, linteaux,...) et les proportions des ouvertures.

Sont interdits:

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toitures.

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité.

- **Toitures terrasses :**

Elles peuvent être autorisées. Toutefois, elles doivent être exclues pour les extensions adossées à un pignon dont la toiture doit reprendre les pentes de toit de la construction principale, particulièrement si cette extension est implantée sur rue ou visible du domaine public.

Elles seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

- **Lucarnes :**

Elles doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

- **Cheminées :**

Elles doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Sont interdites:

- Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

- **Châssis de toit (velux) :**

Ils peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :

- avoir des dimensions maximales de 78 x 98 cm,
- être de proportions rectangulaires en hauteur,
- être implantés dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture et être alignés,
- être posé en encastré, à fleur du matériau de couverture.

Seuls deux châssis de toit par rampant de toiture sont autorisés.

La transformation en verrière d'une partie de la toiture peut être autorisée à titre exceptionnel et sous réserve de discrétion.

Il ne sera posé qu'un châssis de toit par travée de fenêtre de la façade, dans l'axe de ces dernières.

- **Panneaux solaires thermique et voltaïque :**

Ils sont autorisés si le dispositif est intégré au plan de la toiture, autrement dit non saillant par rapport au plan de couverture, voire au dessous pour les couvertures en tuiles.

Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage. Ils pourront être refusés, s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public, proche ou lointain.

• **Matériaux de couverture :**

La couverture sera réalisée en ardoise naturelle de format 32 x 22 cm maximum.

Peut néanmoins être autorisé, tout matériau innovant entrant dans le cadre du développement durable et utilisé dans un projet architectural de qualité, intégré à son environnement ;

Sont interdites :

- les gouttières et descentes d'eau en matières plastiques (PVC) sur toutes les façades visibles du domaine public.

**Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre doivent être préservées et elles ne doivent pas être enduites ou peintes.

Les modénatures pierre seront intégralement préservées : encadrements de baies, linteaux,...

Sur les extensions éventuelles, les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons en harmonie avec les teintes des matériaux de construction traditionnels locaux (ocre, grège,...).

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....
- Les bardages en tôle, s'ils ne participent pas à un projet architectural de qualité,
- Les bardages en PVC.

**Ouvertures - Menuiseries.**

Si les divers percements dans les immeubles bordant ou visible de la rue sont à dominante verticale, il sera imposé cette même dominante verticale (plus haute que large) pour les nouveaux percements de l'immeuble à construire ou à rénover. Ces nouvelles ouvertures devront respecter la proportionnalité et l'équilibre par rapport à la façade.

La forme, la couleur et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Les menuiseries seront réalisées en bois peint dans une teinte pastel ou gris coloré. Les autres matériaux ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel, s'ils ne dénaturent pas l'harmonie de la façade et correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble.

Le traitement des encadrements des nouveaux percements en cas de modification de façade existante, particulièrement lorsqu'il s'agit de bâti ancien, doit être réalisé de la même façon que les encadrements d'origine (matériaux, appareillage le cas échéant, des linteaux, jambages et appuis).

Sont interdits:

- les matières plastiques (P.V.C.),
- la teinte blanche,
- la pose de volets roulants, sauf s'il s'agit de dispositif d'origine,
- les contrevents extérieurs en PVC..

### **Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront situées sur les façades non visibles des espaces publics, ou à défaut en toiture; dans ce cas, leur couleur sera identique au support. Leur pose est explicitement interdite sur les balcons visibles du domaine public.

### **. Chauffage, ventilation et climatisation.**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou conduit d'extraction, ou ventouse de chaudière, ne doit être apparent en façade. Leurs dispositifs d'extraction et de ventilation devront être disposés en couverture par une sortie discrète, traités dans la tonalité de la couverture.

### **Extension des constructions - Garages et annexes.**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

### **Clôtures :**

**Dans les secteurs Ni, Nip et Niℓ** toutes les clôtures sont réglementées.

**Sont autorisées :**

- Les nouvelles clôtures constituées d'éléments rabattables en cas de crue,
- Le déplacement ou la reconstruction de clôtures existantes,
- La mise en place de nouvelles clôtures constituées de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Hormis dans les emprises ferroviaires :**

**Dans les secteurs Ni, Nip et Niℓ** (dans la zone de grand écoulement), les plantations sont autorisées, exceptés les conifères, les cultures de peupliers et les robiniers faux acacias, ainsi que les autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime.

### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.



## **TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS A CONSERVER, A PROTÉGER OU A CRÉER**

### **CARACTÈRE DES TERRAINS :**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

### **Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :**

*(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 / Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).*

**1** - 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 au 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.

**2** - 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.

**3** - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue *(Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art 29-1)* aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code Forestier.

**4** - *(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)* 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'exploitation du présent alinéa.

**5** - 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 autorisation préalable prévue par l'article L. 421-4 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 L. 222-1 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 L. 222-6 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;

**6** - 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 L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :**

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976) 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 (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX) 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.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de 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 a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée 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 des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - 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.

## **TITRE VII - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :**

1 - 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 L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du P.L.U. (cf. pièces 4B1 et 4B2 du dossier).

<b>N° de la réserve</b>	<b>DÉSIGNATION</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE APPROCHÉE</b>
<b>1</b>	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser dite "Sous la Ville"	Commune de La Francheville	455 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Elargissement à 6 mètres de la ruelle Lambeau	Commune de La Francheville	644 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Aménagement d'une Place Verte et du stationnement	Commune de La Francheville	7 941 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Zone réservée pour un projet de construction d'un équipement sportif	Commune de La Francheville	3 045 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Zone sportive nécessaire au projet d'agrandissement du terrain de football	Commune de La Francheville	13 215 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Elargissement et sécurisation de la R.D.34 vers Evigny et mise aux normes du terrain de football	Commune de La Francheville	3 943 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Agrandissement du cimetière	Commune de La Francheville	999 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser dite "Le Petit Ban"	Commune de La Francheville	314 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	Elargissement de la rue des Violettes	Commune de La Francheville	453 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Elargissement de la R.D.34 vers La Francheville et aménagement d'un parking	Commune de La Francheville	5 988 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Bande de 300 mètres de l'autoroute A.34 (DUP en date du 28.02.2007)	Etat	946 073 m <sup>2</sup>

## **TITRE VIII - ANNEXES**

### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).

### **ENTRÉE DE VILLE**

#### **Article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme**

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200)*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.