

**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 4B2 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 1AUU** 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 1AUU 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'apignonner 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.



## 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.

**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.

**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 édifiée 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.

## Zone d'urbanisation à court terme – activités – 1AUY

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.



## Zone d'urbanisation à court terme – activités – 1AUJ

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

Article non réglementé.

### ARTICLE SAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article SAU 2.

Les droits de toute nature

### ARTICLE SAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Rues

Les zones sont destinées de toute forme de voirie formée au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R-421-13 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme). Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

L'urbanisme à l'échelle du territoire de la commune.

### ARTICLE SAU 3 - SAU 3

Les zones sont destinées de toute forme de voirie au titre du code de l'urbanisme, qui impose une déclaration préalable avant leur réalisation (article R-421-3 du code de l'urbanisme).

### **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.