

Département des Ardennes

VILLE DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES



Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification de droit commun

Document finalisé en mars 2025

3. RÈGLEMENT

EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT CONCERNÉS PAR CETTE PROCÉDURE

Vu pour être notifié aux personnes
publiques associées à la procédure avant
le lancement de l'enquête publique.

Cachet de la Mairie et signature de l'adjoint délégué :

Alain BARTHELEMY

Document initial
approuvé le : 31 août 1979



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

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

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU P.L.U. DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

Mars 2025

À RETENIR

Seuls quelques articles du règlement des zones urbaines UA, UB, UC, UD et UE, de la zone à urbaniser 1AU et de la zone naturelle et forestière N sont ici modifiés, et se voient directement concernés par les objectifs de cette procédure de modification de droit commun.

Il en est de même pour la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit, partiellement revue.

Les autres dispositions écrites du règlement, non modifiées dans le cadre de cette procédure, restent d'actualité.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAIT DU RÈGLEMENT - PAGE 8

Article UA 10 partiellement modifié

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

§2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

§1. HAUTEUR ABSOLUE

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

REGLEMENT DE LA ZONE UB

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAITS DU RÈGLEMENT – PAGES 1, 9 et 10

**Caractère de la zone UB et article UB 10 partiellement
modifié**

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

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

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

Elle comprend les secteurs suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

§1. HAUTEUR ABSOLUE

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

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

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

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

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

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

g) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé.

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

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

REGLEMENT DE LA ZONE UC

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN Mars 2025

**Plusieurs articles du règlement de la zone
urbaine UC sont concernés en partie par cette
procédure engagée.**

Les adaptations proposées au règlement de la zone UC, joint ci-après dans sa globalité, sont signalées ci-après par un ombrage grisé.

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

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

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

Elle comporte les secteurs :

- **UCa**, correspondant au campus universitaire et ses abords, au sein du quartier Moulin Le Blanc.
- **UCc**, correspondant aux centres des anciens villages. L'habitat ancien est caractérisé par la construction en ordre fermé. Ces secteurs doivent préserver leurs qualités patrimoniales et leur rôle d'animation des quartiers résidentiels alentours. Leur vocation résidentielle doit rester prédominante mais admet l'insertion de commerces et d'équipement dans le maintien du patrimoine architectural et du caractère traditionnel de l'urbanisation.
- ~~**UCd**, correspondant aux zones dont les possibilités d'aménagement sont prévues par l'article L.444-1 du code de l'Urbanisme relatif à l'installation de résidences démontables ou mobiles uniquement dans les cas où elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Les règles applicables à cette zone permettent un habitat diffus implanté en plan libre et les logiques d'implantation propres à chaque site se substituent aux règles d'implantation du présent règlement.~~
- **UCe**, grande zone occupée par des équipements dont le bâti est peu dense, implanté en plan libre. Dans ces secteurs les logiques d'implantation propre à chaque site se substituent aux règles d'implantation du présent règlement.
- **UCr**, secteurs protégés à vocation récréative correspondant à des jardins privés ou publics :
 - les parcs et squares historiques de la ville
 - les jardins privés en intérieur d'îlot formant un ensemble cohérent et remarquable dans le paysage urbain
 - les jardins privés constituant des ensembles, constituant une respiration paysagère en milieu urbain dense
 - les jardins publics ou privés constituant une coupure verte, dissimulant des bâtiments en rupture d'échelle par rapport au quartier environnant
 - les jardins privés en accompagnement des espaces boisés classés
- **UCs**, correspondant à un secteur de recomposition urbaine et de création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif, au quartier de la Ronde Couture.

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

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

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

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations ci-dessous :

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

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

§1. OCCUPATIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions hormis dans le secteur UCa :

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

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

Dans le secteur UCa, sont autorisées :

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

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

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

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIES

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

§2. VOIES NOUVELLES

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

Les types d'aménagement peuvent être :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. ADAPTATIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS DES VOIRIES EXISTANTES

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

§4. GROUPES DE GARAGES INDIVIDUELS ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. RAPPEL

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

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

§2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

§3. ALIMENTATION EN EAU PLUVIALE

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

§4. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

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

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

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

§5. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

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

§6. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

§7. AUTRES RÉSEAUX

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

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

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

§8. ANTENNE DE TÉLÉVISION ET PARABOLE

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

§9. BRANCHEMENTS ET ÉVACUATIONS

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

§10. COLLECTE DES DÉCHETS

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

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

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

§1. IMPLANTATIONS

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

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

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

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

~~Dans les secteurs UCd, les constructions s'implantent en plan libre sur la parcelle sans rapport obligatoire au domaine public ou à la voirie d'accès.~~

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

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

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

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

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

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

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

§4. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISEES

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

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

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

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

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

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

~~Dans les secteurs UCd, la distance minimale entre constructions est de 3,5m que la façade comporte des baies ou pas.~~

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

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

§1. HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur absolue au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 12 m. à l'égout de toiture et 18 m. au faîtage, en dehors des cas prévus ci-dessous.
- b) La hauteur de tout volume admis dans les secteurs UCr n'excède pas 4 m au faîtage à l'exception de serres publiques dans un square ou une plaine de jeux.
- c) Pour les bâtiments existants non-conformes, le niveau de l'extension projetée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant tant au niveau de l'égout de toiture que du faîtage.
- d) ~~dans les secteurs UCd, la hauteur des constructions se limite à R+1 dans la limite de 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage~~
- e) Dans les secteurs UCa et UCs, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 21 m au faîtage et 16 m à l'égout de toiture.
- f) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§2. HAUTEUR RELATIVE

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

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

- Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et distantes de moins de 16 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain. Cependant, en secteur UCe, la hauteur des extensions des équipements existants doit former une communauté de hauteur harmonieuse avec les constructions déjà présentes sur la parcelle ou l'ensemble de parcelles.
- ~~La hauteur est limitée en R+1 en secteur UCd sans notion de hauteur relative par rapport à l'alignement opposé~~

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

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

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

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

~~La hauteur est limitée en R+1 en secteur UCd sans notion de hauteur relative par rapport aux limites séparatives~~

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

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

§2. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

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

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

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

c) En particulier les matériaux suivants sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

§4. MURS PIGNONS, CONDUITS SURÉLEVÉS

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

§5. DISPOSITIFS DIVERS EN FAÇADE

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

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

§6. DÉCORS ET MODÉNATURE DES FACADES

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

§7. MENUISERIES

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

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

b) Fenêtres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. TOITURES

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

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

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

Les matériaux interdits sont :

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

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

c) Traitement des toitures plates ou à faible pente

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

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

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

d) Intégration des dispositifs solaires

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

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

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

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

§9. LUCARNES ET FENÊTRES DE TOITURE

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

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

§10. DÉCORS ET MODE DE POSE DES TOITURES

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

§11. CLÔTURES

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

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

Pour toute clôture, les matériaux interdits sont :

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

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

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

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

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§2. CHAMP D'APPLICATION

Les normes définies au § 3. :

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

§3. NORMES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. ESPACE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS, BUS

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

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

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

~~Dans le secteur UCd, le stationnement des poids lourds est autorisé sur la parcelle sans règle d'éloignement par rapport aux constructions et aux limites séparatives~~

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1. TYPE DE VÉGÉTATION

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

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

§2. AIRES DE REcul

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

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

§3. ESPACES LIBRES : COURS ET JARDINS

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

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

~~En secteur UCd, le stationnement est autorisé dans l'aire de recul.~~

§4. ESPACES VERTS COMMUNS PRIVÉS POUR HABITAT COLLECTIF

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

§5. ESPACES VERTS PRIVÉS POUR LOCAUX D'ACTIVITÉS

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

§6. SQUARE POUR OPÉRATION GROUPÉE

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

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

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

§8. ADAPTATION DES NORMES EN FONCTION DU PROJET

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

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

§9. BASSINS DE RÉTENTION

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

§10. TRAITEMENT DES SURFACES EN DUR

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

§11. ÉLÉMENT OU ENSEMBLE D'INTÉRÊT PAYSAGER

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

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE UD

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAIT DU RÈGLEMENT - PAGE 7

Article UD 10 partiellement modifié

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

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

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

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

§3. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISEES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

§1. HAUTEUR ABSOLUE

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

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

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

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

d) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§3. HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

b) Par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§1. FAÇADES - ORDONNANCE ET COMPOSITION

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

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

§2. FAÇADES - MATÉRIAUX D'ÉLÉVATION

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

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

c) Les matériaux suivants sont interdits en particulier :

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

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UE

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAIT DU RÈGLEMENT - PAGE 7

Article UE 10 partiellement modifié

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

§1. HAUTEUR ABSOLUE

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions existantes réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.U.P de la "Ronde Couture".

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial ne pourra excéder 18 m. à l'égout de toiture et 24 m. au faitage.

Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faitage prévue ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§2. HAUTEUR RELATIVE

a) Par rapport à l'alignement opposé

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions existantes réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.U.P de la "Ronde Couture".

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

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Cette disposition s'applique également aux voies privées.

Dans le cas de volumes édifiés sur une parcelle délimitée entre deux voies, lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m., la hauteur relative maximum de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 m. à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).

Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions est toujours inférieure ou égale à la hauteur de la façade sur rue.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4 m.

c) Par rapport à des constructions non contiguës

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

§4. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).

Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif pour des raisons architecturales, sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAIT DU RÈGLEMENT - PAGE 8

Article 1AU 10 partiellement modifié

Dans les rues ou portions de rues où existe de fait une unité de front bâti en recul sur l'alignement, il peut être imposé que les constructions nouvelles se conforment à ce recul. Lorsque plusieurs reculs pré-existent, le nouveau volume à construire s'implante de la manière qui favorise au mieux l'unité du front bâti, tel que perçu au départ de l'espace public.

Entrée de ville de la route de Monthermé. Le long de la route de Monthermé, le recul sur alignement de toutes constructions est fixé à 5 m. minimum.

§2. SAILLIES ET EMPIÈTEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

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

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

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

§3. AUTRES IMPLANTATIONS AUTORISÉES

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

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 3,50 m. par rapport à cette limite.
- b) Sur l'unité foncière voisine, s'il existe une construction en limite de propriété avec une façade aveugle, il peut être exigé une implantation le long de cette limite.
- c) Les volumes annexes s'implantent soit en limites séparatives soit avec un recul minimal de 2 m. Leur emprise au sol n'excède pas 15 m² par logement, à l'exception des garages et des piscines couvertes dont l'emprise n'est pas limitée.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manières qu'elles observent entre elles une distance minimale de 8 m à l'exception des maisons individuelles qui peuvent observer une distance minimale de 6 m. Des dispositions autres pourront être acceptées dans le cadre d'un plan d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot.

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

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

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur absolue et à une limite de hauteur

relative. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables de faible emprise tels souches de cheminée, ventilation, garde-corps, acrotères, mâts, supports d'antennes, etc.

§1. HAUTEUR ABSOLUE MAXIMUM

- a) La hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser 12 m. à l'égout de toiture et 18 m. au faîtage.
- b) La hauteur maximum d'un volume annexe mesurée au faîtage est de 4 m.
- c) Pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile, la hauteur absolue maximum au-dessus du sol naturel initial ne peut dépasser la hauteur maximale au faîtage prévue au point a) ci-dessus. Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§2. HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

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

§3. PRINCIPE POUR LES VOIRIES EN PENTE

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

ARTICLE AU11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§ 1. RÈGLE GÉNÉRALE

La construction doit, par ses matériaux, tons, rythmes et modénature être en harmonie avec l'environnement bâti. Tous les permis ou déclarations nécessités par le projet, en vertu de la réglementation en vigueur, peuvent être refusés ou n'être accordés qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

§2. FAÇADES

- a) Le traitement des façades des volumes annexes doit être en harmonie avec la construction principale.
- b) Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
 - La dominante générale pour les élévations est celle des tons de la pierre régionale ocre ou grise, ou la dominante de ces tons rehaussée de ton brique, telle qu'elle résulte de l'emploi des dites pierres régionales en combinaison avec la brique de terre cuite naturelle. L'emploi de matériaux non-conformes à cette dominante peut être admis en quantité importante à l'occasion d'un projet élaboré dans une expression architecturale recherchant la novation, en adéquation avec les exigences du site.

REGLEMENT DE LA ZONE N

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
Mars 2025

EXTRAITS DU RÈGLEMENT - PAGES 1 à 3

Article N2 partiellement modifié

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit du caractère d'espaces naturels (articles R 151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme)

La zone N comprend les secteurs particuliers suivants.

- Le secteur **Na** correspondant au périmètre du parc animalier de Charleville-Mézières et à des installations sportives
- Le secteur **Nf** correspondant au site de la « ferme de la Pépinière ».
- Le secteur **Ne** correspondant
 - aux équipements récréatifs et de loisirs sur la plaine du Mont Olympe.
 - les constructions et les installations liées au site militaire du plateau de Berthaucourt.
 - au site du « centre technique espaces verts » de la Ville de Charleville-Mézières, sis promenade de la Warenne.
- Le secteur **Ng** correspondant au site d'une partie de l'ancienne ferme du Vivier Guyon
- Le secteur **Nl** où sont autorisées lignes électriques aériennes.

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

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

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

ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

- les constructions, équipements ou installations de toute nature ainsi que toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisés à l'article N2
- les dépôts ou stockages de toute nature à l'exception des matériaux ou produits nécessaires aux activités qui sont liées à une construction, installation ou équipement autorisés à l'article N2
- l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les activités qui généreraient un trafic incompatible avec le caractère naturel et paysager de la zone N
- toute construction implantée à moins de 15 m. des bords de tout cours d'eau à l'exception de celles liées et nécessaires à la construction des barrages automatisés M09 – MEZIERES / M10 – MONTCY-NOTRE-DAME et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration à l'exception de celles autorisés à l'article N2
- la modification ou la suppression d'un élément ou ensemble paysager à l'exception des cas prévus à l'article N13, §5.
- Toute construction dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage à l'exception des cas visés à l'article 2 §2

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

§1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions ou installations suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière
- Les installations classées corollaires d'une activité autorisée au sein de la zone N
- Les agrandissements et les modifications des installations classées existantes, non conformes à la réglementation de la zone N, sous réserve que ces derniers ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage, ou lorsqu'ils s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation du danger ou des nuisances
- les dépôts ou stockages de matériaux ou produits nécessaires aux activités qui sont liées à une construction, installation ou équipement autorisés sous réserve que des dispositions soient prises afin d'en limiter l'impact visuel
- Les installations et travaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement, liées aux activités autorisées dans les secteurs cités au §2. suivant
- Dans les emprises du domaine ferroviaire, les constructions de toute nature et les équipements nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement de destination ou avec changement de destination sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée au sein de la zone N
- l'extension de bâtiments existants non conformes, en termes de volumétrie et d'implantation, dans la continuité des caractéristiques de départ des dites constructions, pour autant que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise existante antérieure au 13 octobre 2009

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination ou à une destination autorisée au sein de la zone N et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- Les jardins familiaux, sont autorisés ainsi que la construction ou l'aménagement d'abris en rez-de-chaussée liés au fonctionnement des jardins familiaux dans la limite de 6 m² d'emprise au sol. par lot. Ces abris seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère du secteur. Sont également autorisés les équipements ou installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux tels composteur, local déchets, etc., sous réserve que des dispositions soient prises afin de les intégrer dans le site tant par leur localisation que par la nature et les teintes des matériaux
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à la construction des barrages automatisés M09 – MEZIERES / M10 – MONTCY-NOTRE-DAME et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements

§2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEUR

a) Dans le secteur Na, parc animalier ou équipement sportif, sont autorisés : les constructions, équipements ou installations nécessaires au fonctionnement du parc animalier ou des équipements sportifs. Sont également autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, dans le cadre du parc animalier.

b) Dans les secteurs Ne

- Pour le « centre technique espaces verts » sont autorisées notamment :
 - les constructions, serres ou installations ainsi que les bureaux et locaux de travail nécessaires au fonctionnement du « centre technique espaces verts » de la Ville de Charleville-Mézières sis promenade de la Warenne
 - toute construction à usage d'habitation nécessaire afin d'assurer la surveillance des constructions ou installations précitées
- Pour la plaine du Mont Olympe :

les équipements de loisirs et récréatifs sont admis pour autant que leurs aménagements s'accordent avec la qualité paysagère à préserver de la zone
- Pour le site militaire de Berthaucourt :

sont autorisées les constructions, équipements ou installations nécessaires au fonctionnement du site militaire

c) Dans le secteur Nf : ferme de la pépinière, sont autorisées :

- les constructions, aménagements, installations ou équipements liés aux activités notamment pédagogiques, socio-éducatives ou sociales qui s'exerceront sur le site de la ferme de la Pépinière dans le cadre notamment de culture maraîchère ou de jardins familiaux ainsi que les bureaux et locaux destinés au personnel ou à l'accueil du public
- toute construction à usage d'habitation nécessaire afin d'assurer la surveillance des constructions ou installations précitées

d) Dans le secteur Ng : (ancienne ferme du Vivier Guyon), sont autorisées :

- les constructions, aménagements, installations ou équipements liés au tourisme, hôtels, aux gîtes ruraux ou chambres hôtes ainsi que les habitations nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités précitées
- Afin de préserver le site, eu égard à la qualité architecturale des bâtiments ainsi que les milieux naturels et paysagers, les extensions des bâtiments existants ou la construction de bâtiments nouveaux ne pourront excéder 25% de la surface de plancher existante au 13 octobre 2009.

e) Dans le secteur NI, des couloirs de lignes électriques à très haute tension, sont autorisées les constructions ou installations techniques nécessaires au passage et au fonctionnement des lignes électriques.

f) Pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisés :

- Le changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il entre dans les occupations et utilisations du sol ci-après listées,
- Les activités de loisirs et récréatifs et de restauration, dès lors que les aménagements s'accordent avec la qualité paysagère du site,
- Les activités liées au tourisme, aux gîtes ruraux ou chambres hôtes ainsi que les habitations nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités précitées.

ANNEXE 1

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Projet de modification du PLU - Mars 2025

Les adaptations apportées sont signalées par un ombrage grisé

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

dernière modification – délibération du 03/10/2017

Exécutoire le 1^{er} janvier 2018

OPÉRATIONS DE VOIRIES

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
1	Liaison entre la RD 1 et la RN 43 par le Nord	VILLE modifié le 03/10/2017
2	Élargissement à 15 m de la rue Albert Poulain	VILLE
3	Élargissement de la RD 988 (route de Monthermé) - emprise 18 m	VILLE
5	Élargissement à 18 m du Chemin de la Havetière	VILLE
6	Élargissement à 18 m de la rue Élie Émile Bourquelot	VILLE
7	Rectification du tracé de la RD 1 (route de Nouzonville)	DEPARTEMENT
8	Élargissement de la rue du Calvaire - emprise 15 m	VILLE
9	Liaison rue du Calvaire - chemin du Bout de la Grande Rue - emprise 10 m	VILLE
10	Élargissement à 10 m du chemin du bout de la Grande Rue	VILLE
11	Élargissement à 16 m de la route de Damouzy	VILLE
12	Élargissement à 10 m de la rue de la Herbière	VILLE
13	Élargissement à 8 m de la ruelle du Douaire	VILLE
14	Liaison rue de l'Avenir - route de Damouzy	VILLE
15	Élargissement à 8 m du chemin des Pâquis	VILLE
17	~~Liaison rue Émile Nivolet - rue d'Etion - emprise 12 m~~	Supprimé le 05/02/2015
18	~~Liaison rue Albert Poulain - Plaine de jeux de la Houillère~~	Supprimé le 05/02/2015
19	Création d'un chemin piéton en berge de Meuse à Montcy-Saint-Pierre - emprise 3,25 m)	VILLE
20	Élargissement à 10 et 12 m du Chemin des Vignes	VILLE
22	Élargissement à 9 m de la rue du Professeur Rivet	VILLE
23	Élargissement à 10 m de la rue des Pépinières	VILLE
24	Rectifications d'alignements rue des Pâquis	VILLE
25	Élargissement rue des Pâquis	VILLE
26	Rectification d'alignement rue du Puits Romain	VILLE
27	~~Rectification d'alignement rue Forest~~	supprimé le 03/10/2017
28	Création d'une voie - chemin Napoléon	Modifié le 05/02/2015
29	~~Création de deux carrefours et élargissement de la rue de Warcq~~	Supprimé le 05/02/2015
30	Aménagement de deux pans coupés à l'angle des rues L Dehuz et de Warcq	VILLE
31	~~Création du 3^{ème} axe urbain entre le projet de pont de la rue de l'Abreuvoir et le pont de Montcy Notre-Dame~~	~~VILLE Supprimé dans le cadre de la procédure en cours~~
32	Création d'une allée cyclable en berge de Meuse à St Julien Sud - emprise 10 m	VILLE
33	Création d'une voirie de liaison- rue Louis Tirman vers la rue Léon Blum	VILLE

34	Élargissement à 6 m de la ruelle des jardiniers	VILLE
35	Élargissement à 8 m de la ruelle des Jardiniers	VILLE
36	Élargissement de la RD 979 (rue de Berthaucourt) ~~et du chemin des Mazy – plateforme 15 m~~	DEPARTEMENT <i>Supprimé en partie dans le cadre de la procédure en cours</i>
37	Élargissement de la rue des Mazy - emprise 10 m	VILLE
38	~~Création d'une voie – chemin de la Fontaine aux Bois – emprise 4,5/8 m~~	supprimé le 03/10/2017
39	Rue Albert Caquot - aménagement d'un pan coupé	VILLE
40	Création d'une voie et d'un pont : Chaussée de Sedan	VILLE
41	Rue de Warcq – création d'un parking public et voie de desserte	VILLE
42	Quartier de Manchester – voirie de liaison vers voie rapide	VILLE
43	~~Voirie de liaison dite boulevard Est Le Theux – Berthaucourt – Les Forges Saint-Charles~~	VILLE <i>Supprimé dans le cadre de la procédure en cours</i>
44	Montcy-Saint-Pierre – voirie : élargissement et création	VILLE
106	Recomposition urbaine du quartier des Forges Saint-Charles : aménagement d'une voirie de liaison routière entre la rue de l'Abreuvoir et la rue de l'Abattoir	VILLE <i>(de Charleville-Mézières) 265 m² environ</i>

OPÉRATIONS D'ÉQUIPEMENTS OU DE CONSTRUCTIONS

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE APPROCHÉE	BENEFICIAIRE
100	Extension du parc animalier	20.603 m²	VILLE
101	Extension du parc Animalier	5.840 m²	VILLE
102	Extension Plaine de jeux du Bois Fortant, aménagement de voirie	3.978 m²	VILLE
103	~~Centre d'examen des permis de conduire~~		Supprimé le 05/02/2015
104	Construction du barrage automatisé M10 – Montcy-Notre-Dame	405 m²	BAMEO / VNF
105	Recomposition urbaine du quartier des Forges Saint-Charles : Aménagement du parc de la Manestamp intégrant une voie de promenade en bord de Meuse	990 m²	VILLE <i>(de Charleville-Mézières)</i>