

Plan Local d'Urbanisme
de la ville de Château-Thierry

Règlement

3

**ZONE PLU
1AUd**

*Vu pour être annexé à notre délibération du 13 Mars 2013 approuvant le P.L.U.
Le Maire*

Titre III / Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- ↪ Les constructions à usage industriel.
- ↪ Les constructions à usage agricole.
- ↪ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↪ Les parcs d'attractions.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- ↪ Les constructions à usage commercial d'une superficie maximale de 300 m².
- ↪ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- ↪ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.

Toute construction devra être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

Les constructions et installations devront respecter les Orientations d'Aménagement n°1 et n°2.

Article 1AU 3 Accès et voiries

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

Dans le secteur 1AUc, la création d'accès est interdite sur les routes départementales 1003 et 969.

2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

1° Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées :** Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire, les systèmes d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3° Electricité - Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

- ♦ Sauf à s'implanter sur la limite d'emprise de la voie et sauf contraintes topographiques justifiées, les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise de la voie.
- ♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°2.
- ♦ En outre, **dans le secteur 1AUc**, les constructions devront respecter un recul maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise de voie. Elles devront également respecter le recul graphique figuré au plan de zonage.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ A défaut de jouxter la ou les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

♦ **Dans le secteur 1AUc**, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres. En outre, entre deux façade dont l'une au moins est percée de baies, cette distance ne sera pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.

♦ **Dans le restant de la zone 1AU**, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

♦ La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUd, cette hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit.

♦ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.

♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faitage.

♦ Les constructions devront tenir compte de la topographie et de l'épannelage des constructions voisines.

♦ Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques sont autorisées en ce qui concerne les équipements et constructions d'intérêt général.

- ♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la ville et l'harmonie du paysage urbain.

♦ Ces règles pourront être adaptées dans le cas de construction présentant une unité architecturale de type dit contemporain.

1/ Sont interdits :

- * tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- * l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2/ Volume des constructions :

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

3/ Les toitures :

- ♦ Les toitures des constructions principales seront à deux versants ou à la Mansart. Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'harmonisation avec les toitures contiguës existantes.
- ♦ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. Les matériaux utilisés seront de forme, d'appareillage et de couleur identiques à la tuile plate, ou à l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ♦ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

4/ Ouvertures de toitures :

Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante.

5/ Les murs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proche. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les dépendances.

♦ Sont interdits :

- * les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- * les façades de couleur blanche,
- * la mise en peinture ou en enduit de façades en pierres apparentes,
- * les bardages en tôle ondulée,
- * les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- * l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

6/ Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux et des portes-fenêtres.

7/ Les clôtures :

- ♦ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et de motifs compliqués. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- ♦ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale, selon les règles concernant les murs.

- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 2,60 mètres en limites de fond de parcelle et de 1,80 mètres dans les autres cas ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.

- ♦ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ♦ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

8/ Les façades commerciales

- ♦ Les boutiques devront utiliser les mêmes revêtements et matériaux apparents que ceux des immeubles où elles s'insèrent. En outre, l'emploi du bois, du verre, des métaux, des terres cuites non émaillées sera autorisé.
- ♦ Les vitrines se situeront obligatoirement dans les plans verticaux parallèles ou perpendiculaires à celui de la façade de l'immeuble.

9/ Les dépendances

- ♦ Les dépendances, hormis les abris de jardins, devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison de maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau d'aspect similaire à celui de la couverture principale.
- ♦ Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

3/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :

- ♦ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ♦ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

1/ Il est exigé :

• **Pour les constructions à usage d'habitation** :

- En deçà de 120m² de surface de plancher : 2 places dont une au moins en garage couvert.
- A partir de 120m² de surface de plancher : 1 place par 30m² de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m².

• **Pour les constructions à usage de bureau** : une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher,

• **Pour les constructions à usage de commerce** : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

• **Pour les entrepôts** : 1 place pour 200m² de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m².
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

Article 1AU 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations

♦ Les haies de clôtures seront composées d'essences non résineuses.

♦ **Habitat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

♦ **Les parcs de stationnement** doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².

Ils seront entourés soit d'écrans boisés, constitués d'essences non résineuses et comportant au moins 30% d'espèces persistantes, soit de talus plantés d'au moins 1,50m de haut, et seront subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m².

♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°2.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

- **Dans le secteur 1AUd**, le C.O.S. est limité à 0,7.

- **Dans le restant de la zone 1AU**, le C.O.S. est limité à 1.

- ♦ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.