

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

Règlement

4

"Vu pour être annexé à la délibération

du - 8 NOV. 2002

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme"

Le Maire,

Bronique Joudari



GEOGRAM Bureau d'Etudes

2 voie d'Isles - 51420 Witry-Les-Reims
Tél : 03.36.50.36.86 ; Fax : 03.26.50.36.80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone UC

Dans l'emprise couverte au plan n°2C « Annexes » par la trame pointillée inscrite le long des axes classés de type I, voie ferrée Paris-Strasbourg, RN3 (voie à moins de 4 files de circulation) les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espaces extérieur.

Recommandations : Dans un périmètre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la rue de Soissons, de la rue Lefèvre et de la rue Carnot, (Trame reportée sur le plan n°2C intitulé « Annexes ») il est conseillé d'utiliser pour les constructions à usage d'habitation des matériaux d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- ↳ les lotissements à usage d'activités industrielles,
- ↳ le stationnement des caravanes isolées,
- ↳ les terrains de camping soumis à autorisation,
- ↳ les terrains de caravanages soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs,
- ↳ les dépôts de véhicules sont interdits sauf liés à un garage ou une activité autorisée,
- ↳ Dans l'emprise couverte aux plans de zonage n° 2B1 et 2B2 par la trame jardin, toutes les nouvelles constructions sont interdites en application de l'article L.123-1 (9°) du Code de l'urbanisme.
- ↳ Dans le périmètre de protection des champs captants (Trame grisée du plan n°2C intitulé « Annexes ») sont de plus interdites les activités figurant dans l'arrêté annexé au présent règlement.
- ↳ Dans l'emprise de la zone inondable de la Marne (trame reportée aux plans de zonage n°2A et n°2B2), toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1° Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2° Sont admises sous condition :

↳ les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée existante,

↳ les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

↳ Les abris de jardin mais d'une superficie limitée à 6m² et à raison d'un seul abris par unité foncière.

Section II Conditions d'occupation du sol**Article UC 3 Accès et voiries****1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux 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 UC 4 - Desserte par les réseaux**1° Eau**

Toute construction ou installations nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

↳ **Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et

éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs devront mettre en place sous voirie les conduits nécessaires au raccordement ultérieur au réseau public.

↳ **Eaux usées :** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 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 à la réglementation en vigueur, 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 UC 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

♦ La construction à l'alignement est obligatoire, assurant ainsi la continuité du bâti existant lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

♦ La construction en retrait est autorisée si elle assure une continuité de volume avec les immeubles voisins existants ; elle doit jouxter l'une des deux limites séparatives.

♦ Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Un recul est possible si un mur existant ou à édifier assure par lui-même la continuité du bâti sur rue.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ A défaut d'être implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction 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 points avec un minimum de 3 m.
- ♦ En cas de lotissement ou de constructions groupées, des implantations différentes pourront être autorisées si le parti architectural et urbanistique d'ensemble le nécessite.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

➤ **Immeubles existants**

- ♦ Les surélévations doivent satisfaire à ces principes : quand un immeuble ancien bas se trouve entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :
 - l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation,
 - l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié,
 - la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus, existants.

➤ **Constructions neuves**

Les constructions doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

- ♦ La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

♦ Pour les immeubles non implantés en front de rue, la construction ne doit pas dépasser le gabarit des bâtiments existants, implantés sur la rue et contigus.

♦ Adaptations mineures :

- Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 mètres à l'égout.

- Si un immeuble est à reconstruire à l'identique et si sa hauteur est supérieure de plus de 0.50 mètres à l'égout des constructions voisines, il déroge à cette prescription.

➤ Bâtiments annexes

♦ La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

♦ La hauteur d'un bâtiment annexe construit en limite séparative ne peut dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.

A l'intérieur des cônes de visibilité portés sur le plan, les hauteurs des constructions neuves et les surélévations ne doivent pas masquer les monuments historiques.

➤ La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,70 m au faitage.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

1/ Volumes et terrassements

♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant. Les constructions actuelles sont toutes parallèles aux voies. Aussi la façade sur rue du nouvel édifice doit être parallèle à cette voie bordant le terrain d'implantation. Le bâtiment principal et les annexes peuvent être dissociés. Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

♦ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal, par l'unité d'aspect (la volumétrie) et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

♦ Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) : - doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

2/ Toitures et couvertures

- ◆ Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.
- ◆ Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture, continuant ou non un des versants principaux, peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.
- ◆ Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'adaptent au terrain, si elles établissent une continuité architecturale avec le bâti existant.
- ◆ Les petits côtés d'un bâtiment peuvent être à pignon ou à pans coupés. Le faitage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

➤ Nature des couvertures

◆ Toitures des bâtiments existants

Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, les pentes, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent :

- Epoque médiévale : tuile plate.
- Epoque XVIIIème et XIXème siècles : tuile plate et ardoise.
- Epoque XXème siècles tuile plate, tuile mécanique, ardoise.

Les couvertures initialement en tuile mécanique peuvent être refaites à l'identique (époque de la Reconstruction : 1950)

◆ Toitures des constructions neuves

Toutes les couvertures peuvent être en tuile plate. D'autres matériaux de qualité peuvent être autorisés en fonction de leur intégration dans l'environnement. Les couvertures en tôle sont interdites.

♦ Nature de la couverture

➤ Couverture en tuile plate : pour les constructions neuves elles sont recommandées

➤ Couverture en ardoise :

- pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise
- pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en tuile et en ardoise.

➤ Toiture terrasse

Les toitures terrasses peuvent être envisagées, en fonction des dénivelés du terrain ou de la voie. Si elles sont accessibles ou vues elles doivent être aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevoir des dalles de bois.

➤ Souches de cheminée

Les souches de cheminée doivent regrouper plusieurs conduits et se situer le plus près possible du faîtage.

➤ Les lucarnes

Les lucarnes à créer doivent être limitées en nombre et leurs dimensions doivent être compatibles avec le volume de la toiture.

➤ Les antennes

- ♦ Les antennes de télévision doivent si possible être groupées pour chaque immeuble en antenne collective. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la rue.
- ♦ Dans tous les cas, une solution à l'intérieur des combles doit être recherchée en priorité en cas d'absence de réseau de télédistribution.

3/ Façades et matériaux**➤ Restaurations**

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies (brique, pierre, béton lissé),
- chaînes d'angles,

- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses),
- qualité des enduits,
- modénatures (dessins autour des encadrements des baies).

On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

➤ Extensions

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes. On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

➤ Constructions neuves

- ◆ La création architecturale peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes ; mais elle ne doit en aucun cas masquer un monument historique et dénaturer le site dans lequel elle doit s'inscrire.
- ◆ L'idée directrice consiste à s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de la structure parcellaire existant.
- ◆ L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).
- ◆ De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

➤ Ravalement des façades anciennes

- ◆ Pour toutes les restaurations, le choix des matériaux est important et leur mise en œuvre fondamentale. On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

- ♦ Les matériaux en façade doivent être respectés : entourage des baies, chaînage d'angles, bandeaux, corniches.
- ♦ Si le rez-de-chaussée est à usage commercial, la façade doit être traitée avec le plus grand soin : la coupure entre les deux niveaux ne doit pas être brutale : assurer une continuité de l'enduit, des modénatures, des couleurs.

➤ Les ouvertures en façade

Restauration : Les ouvertures participant à la composition architecturale d'origine et qui ont été obturées postérieurement doivent être rétablies.

➤ Les fenêtres et les portes

- ♦ Respecter les matériaux existants utilisés pour les encadrements et qui doivent être changés : calcaire, grès, schiste, brique, bois.
- ♦ Conserver les systèmes constructifs d'origine ; dans le cas de fenêtre ayant comporté des meneaux, ceux-ci doivent être rétablis, de même que les anciennes moulurations ou tout autre disposition intéressante ou authentique.

➤ Les nouveaux percements

- ♦ Les percements doivent respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.
- ♦ Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes et ils seront plus hauts que larges.
- ♦ En cas de nouveaux percements, les linteaux des ouvertures doivent régner à la même hauteur, pour les baies de même proportion.
- ♦ Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement sont proscrits. Sont autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et même matériau (brique, pierre, modénature en béton).

♦ Les encadrements sont marqués en pierre, brique ou en enduit. Les modénatures simples, sans coloration vive, sont acceptées.

➤ Coloration des façades

♦ Les enduits

La coloration des façades est souvent donnée par la couleur des enduits.

- L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne qualité de revêtement. La couleur du sable donnera la teinte à l'enduit.

- La tradition des enduits au plâtre est à maintenir, avec des badigeons au lait de chaux pour finition.

- Les enduits prêts à l'emploi sont autorisés. La palette des couleurs d'enduit industriel est importante. La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.

♦ Les matériaux employés, brique, faïence, pierre, apportent des couleurs aux façades

Il n'est pas interdit d'enrichir et de personnaliser sa maison en utilisant ce genre de matériaux.

♦ Les menuiseries, leurs colorations

Les menuiseries doivent être peintes. En aucun cas les bois des menuiseries ne seront laissés apparent ou de teinte marron. Les volets peuvent être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

➤ Matériaux des extensions et agrandissement

Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment, la nouvelle construction sera réalisée avec les mêmes matériaux de couverture et les mêmes enduits que la construction principale. Les matériaux tel que la pierre, brique, bois seront autorisés.

➤ Devantures de magasin

Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne peuvent être établis que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale. L'unité de la fonction peut s'exprimer par l'homogénéité de la décoration ou des vitrine inférieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

➤ **Auvents et marquises**

Les marquises du XIXème siècle doivent être restaurées et conservées.

4/ Les clôtures

➤ **Clôtures sur rue**

Les clôtures assurent la continuité de la rue. Elles se composent d'un petit muret de maçonnerie surmonté d'une grille. La hauteur totale peut-être de 1.80 mètres. Ce principe est à conserver.

➤ **Limites séparatives**

Sur les limites intérieures séparatives de parcelles ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures doivent avoir une hauteur de 1.80 mètres maximum.

Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés, restaurés.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmontée d'un grillage doublé d'une haie vive.

5/ Les ouvrages techniques

Les coffrets doivent être dissimulés en façade ou sur la clôture, par des volets en bois, après encastrement dans les murs concernés.

Tout appareil de comptage en applique sur façade apparent est interdit.

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

- ◆ toiture à deux pentes, en tuiles plates ou en matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques,
- ◆ murs en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit.
- ◆ les constructions en bois sont autorisées.

Article UC 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 collective : 1 place par logement + 0,20 place banalisée pour visiteur,
- Pour les maisons d'habitation neuves : 1 place
- Pour les réhabilitations (sans changement de destination) : aucune place n'est demandée
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface de stationnement au moins égale à 80% de la S.H.O.N. créée ou aménagée si elle est supérieure à 100 m².
- Pour les constructions à usage de commerce et de restauration : aucune place n'est demandée.
- Pour les établissements médicaux et paramédicaux : 1 place de stationnement pour deux lits, 3 places par cabinet de consultation.
- Pour les établissements d'enseignement
 - établissement du 1er degré : une place de stationnement par classe
 - établissement du 2ème degré et supérieur : 5 places de stationnement par classe

2/ Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

3/ Pour les établissements industriels autorisés, il est exigé une place de stationnement pour 80m² de la surface hors oeuvre de la construction. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200m² de SHON.

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

5/ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

6/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme (voir annexes).

Article UC 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations – Collecte des DMA

↳ **Habitat collectif**

une surface au moins égale à 30% de la S.H.O.N. doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

↳ **Habitat individuel**

Les lotissements et groupes d'habitation doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

↳ **Les parcs de stationnement**, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour deux places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².

↳ Pour répondre aux exigences de la réglementation en matière de collecte des DMA, obligation est faite au maître d'ouvrage de prévoir des locaux suffisamment vastes pour recevoir les containers poubelles compatibles avec le mode de collecte. Il pourra s'en exonérer en cas d'impossibilité technique par le versement d'une redevance.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable pour toute parcelle calculé conformément au décret n° 77-739 du 07.07.1977 est limité à 1,5.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.