

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

Règlement

3

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

Chapitre 6

Dispositions applicables à la zone UI

Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :

- un plan de prévention des risques d'inondation.

Celles-ci sont annexées au P.L.U.

Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- ↳ Les dépendances des constructions à usage d'habitation.
- ↳ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- ↳ Les équipements.
- ↳ Les constructions à usage agricole.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ↳ Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport.
- ↳ **Dans le secteur UIt**, toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées par l'article UI 2.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

Article UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- ↳ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées, dans la limite de 100 m².
- ↳ Les constructions à usage de stationnement de véhicules si elles sont directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- ↳ Les constructions à usage commercial.
- ↳ Les bureaux s'ils sont directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- ↳ **En outre, dans le secteur UIf** : Les constructions autorisées à condition qu'elles soient liées à l'équipement aéroportuaire voisin, ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- ↳ **Dans le secteur UIt sont uniquement autorisées** : Les constructions et installations d'intérêt général, les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier

à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, ainsi que constructions à usage de stationnement de véhicules et les aires de stationnement s'ils sont directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

Article UI 3 Accès et voiries

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui corresponde à la destination des constructions.

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.

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 UI 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° Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

3° 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.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient pas mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert 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.

3° Electricité - Téléphone

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

Article UI 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

- ♦ Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

- ♦ Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble ancien qui ne serait pas implanté selon la règle définie ci-dessus, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que le bâtiment d'origine.

- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

- ♦ Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- ♦ En ce qui concerne l'agrandissement d'un bâtiment ancien qui ne serait pas implanté selon la marge obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même recul que le bâtiment d'origine.
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- * entre deux bâtiments, la distance ne soit pas inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 4 m et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- * entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 m.

Article UI 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

- ♦ La hauteur des bâtiments est limitée à 10 m à l'égout du toit.
- ♦ Une hauteur ponctuellement supérieure pourra être autorisée si elle est justifiée pour des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

Article UI 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 et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

♦ Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés, de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage. Les modénatures seront à l'échelle du volume.

♦ La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité. En couverture, sont exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

♦ Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.

Les couleurs dominantes seront de tonalité sombre et neutre (exemples : gris, brun, vert foncé), avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise.

L'aspect du bois naturel non verni est également autorisé.

Les couleurs utilisées seront d'aspect mat.

♦ Les clôtures sur rue seront constituées soit par des haies vives (constituées d'essences non résineuses), soit par un muret (enduit sur les deux faces de coloris sable), soit par des grilles (barreaudage simple et vertical) ou grillages (mailles rectangulaires et montants métalliques), de couleur verte, doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

♦ Sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,20m (muret) ou 1,80m (grille ou grillage) de haut ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures plus hautes, pleines ou non, pourront être autorisées, cachées par une haie vive en limite de propriété.

♦ Les constructions et installations d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

- ◆ Pour chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- ◆ Il est exigé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher et une place pour 30 m² pour les constructions à usage commercial.
- ◆ Pour les logements autorisés, il est exigé 1 place par construction.

Article UI 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations

- ◆ Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées.
- ◆ Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places, dès que leur superficie excède 250m².
- ◆ Les parcs de stationnement et les dépôts divers 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. Les aires de stationnement seront, en outre, subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m².
- ◆ Les haies de clôtures seront constituées d'essences non résineuses et comporteront au moins 30% d'espèces persistantes.
- ◆ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.