
Modification simplifiée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de Chartèves
Notice de présentation

Table des matières

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves	3
1.1. Présentation du PLU de Chartèves	3
1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné	3
1.3. Justification du choix de la procédure	3
1.4. Déroulement de la procédure	4
2. Les modifications proposées	5
2.1. La gestion des eaux pluviales en zone UA, UB et 1AU	5
2.2. L'ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone urbaine	5
2.2.1. L'application des règles d'implantation par rapport aux voies définies en zone UA et UB aux constructions principales	5
2.2.2. La clarification des dispositions de l'article UB7	5
2.2.3. Les dérogations aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les abris de jardin et les piscines	6
2.3. L'évolution des règles d'aspect extérieur relatives aux clôtures en zone UA, UB et N	6
2.3.1. La précision sur les grillages en zone UA	6
2.3.2. La précision sur les dispositifs ajourés en zone UB	6
2.3.3. L'encadrement des clôtures en zone naturelle	7
2.4. La prise en compte de l'habitation existante en zone 2AU	7
2.5. L'intégration des plans d'alignement en annexe du règlement du PLU	8
3. Présentation des évolutions	9
3.1. Les évolutions du règlement du PLU	9
3.1.1. Les évolutions du règlement de la zone UA	9
3.1.2. Les évolutions du règlement de la zone UB	13
3.1.3. Les évolutions du règlement de la zone 1AU	17
3.1.4. Les évolutions du règlement de la zone 2AU	18
3.1.5. Les évolutions du règlement de la zone N	19
3.2. Les annexes modifiées	20
4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	21

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves

1.1. Présentation du PLU de Chartèves

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chartèves a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 février 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il s'organise autour de trois axes :

- le développement de l'habitat en privilégiant une approche écologique de la construction, de l'assainissement pluvial et en favorisant les énergies renouvelables,
- le développement des activités de loisirs et de découvertes autour du patrimoine naturel exceptionnel de la commune,
- la préservation des paysages et de cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel (corridors écologiques, trame bleue et verte, ZNIEFF, ...) et bâti (typicité villageoise et monuments historiques).

1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné

L'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU), depuis son approbation, a révélé la nécessité de porter des ajustements du règlement pour apporter des précisions, clarifier certaines dispositions, faciliter son application et ainsi améliorer sa lisibilité.

La présente modification porte sur :

- L'évolution des dispositions relatives aux eaux pluviales, dans les zones urbaines et à urbaniser,
- L'adaptation des règles d'implantation des constructions applicables en zones urbaines UA et UB,
- L'ajustement des dispositions relatives aux clôtures en zone urbaine et en zone naturelle,
- La prise en compte des constructions existantes en zone 2AU,
- La rectification d'une erreur matérielle, en annexant au PLU les plans d'alignement mentionnés dans le règlement.

1.3. Justification du choix de la procédure

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La présente modification consiste à adapter les dispositions du règlement pour faciliter son application, améliorer sa compréhension et mieux tenir compte des constructions existantes et rectifier une erreur matérielle. Les évolutions **peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée**, en vertu des articles L153-36 et 153-45 du code de l'urbanisme, dès lors que :

- le projet n'implique pas de :
 - . changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
 - . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
 - . réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et qu'il n'a pas pour effet de :
 - . majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- . diminuer ces possibilités de construire,
- . de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.4. Déroulement de la procédure

Depuis le 1er janvier 2017, date de sa création, l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry.

Par délibération 10 juillet 2020, la commune de Chartèves a sollicité une évolution du PLU pour compléter ou modifier certains articles du règlement.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté n°2021ARR22 du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 27/04/2021.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Les modifications proposées

2.1. La gestion des eaux pluviales en zone UA, UB et 1AU

Les articles 4 du règlement des zones urbaines UA et UB du PLU de Chartèves et de la zone à urbaniser 1AU imposent une évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif dès lors qu'il existe.

Afin d'encourager une gestion des eaux pluviales à la source dans les projets, essentielle pour préserver les ressources en eau et limiter les risques d'inondation et de pollution, la présente modification simplifiée fait évoluer les dispositions applicables vers une gestion privilégiée des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions du règlement ainsi modifiée imposent une maîtrise des eaux pluviales à la parcelle sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas.

Cette évolution assure une meilleure traduction des prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT en matière de gestion des eaux pluviales. Il prévoit ainsi que « l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (noues plantées, bassin d'infiltration...) doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (nature du sol, risque d'inondation, vulnérabilité des nappes souterraines ou contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial est autorisé ».

2.2. L'ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone urbaine

2.2.1. L'application des règles d'implantation par rapport aux voies définies en zone UA et UB aux constructions principales

Les articles 6 du règlement du PLU imposent :

- dans la zone UA, une implantation des façades des constructions à l'alignement des voies ou avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres de l'alignement,
- dans la zone UB, une implantation avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres de l'alignement.

La pratique du PLU a souligné la nécessité de préciser la rédaction de ces articles pour **permettre l'implantation des constructions annexes, et notamment des piscines et abris de jardin, avec un retrait supérieur à 10 mètres**. Afin d'autoriser la réalisation d'annexes à l'arrière des constructions, le règlement des articles UA6 et UB6 est complété pour indiquer que le recul maximal de 10 mètres s'applique uniquement aux façades des constructions principales.

2.2.2. La clarification des dispositions de l'article UB7

L'article UB7 du règlement avant modification indique que les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales, ou en cœur de parcelle en respectant le recul de 3 m des limites séparatives.

Il précise, dans un second alinéa, les cas dans lesquels l'implantation sur les limites séparatives de propriété est admise :

- lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres,
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construite sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.

L'application de ces dispositions dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation a révélé la nécessité de préciser la rédaction actuelle, ambiguë sur les possibilités d'implantation sur l'une des limites séparatives, ouverte à l'alinéa 1 et restreinte au 2^e alinéa.

La présente modification clarifie les dispositions de l'article UB7 :

- en rappelant que le principe applicable dans la zone UB est celui d'une **implantation des constructions en retrait de 3 mètres minimum des limites séparative**,
- en conservant les possibilités d'implantation sur les limites séparatives pour les constructions non affectée à l'habitation d'une hauteur inférieure à 4 mètres et pour les constructions nouvelles qui s'adosseraient à un bâtiment en bon état construit sur la parcelle voisine et la limite séparative commune.

2.2.3. Les dérogations aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les abris de jardin et les piscines

Sans remettre en cause les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui se sont révélées adaptées pour préserver le tissu urbain resserré du centre ancien et plus aéré dans la zone UB, la présente modification introduit des dérogations pour les abris de jardin et les piscines. Elle vise à ne pas contraindre l'implantation de petites annexes de type abris de jardin ou de piscines.

2.3. L'évolution des règles d'aspect extérieur relatives aux clôtures en zone UA, UB et N

2.3.1. La précision sur les grillages en zone UA

Dans la zone UA, le règlement définit précisément les types de clôtures admis en bordure sur rue :

- « soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche de murs de constructions ou de clôtures avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grilles métalliques à barreaudage vertical ou de grillage,
- les brises-vues sont interdits en façade sur rue,
- les haies de résineux (thuyas, sapins, ...) sont interdites en façade sur rue. »

Si ces dispositions sont adaptées aux objectifs poursuivis en zone UA, visant à préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, il apparaît nécessaire de préciser que les grillages admis sur mur ou muret doivent être souples. L'introduction de cette disposition vise à interdire l'utilisation du grillage rigide, dont l'impact visuel est trop important et dont l'aspect industriel est inadapté au caractère du centre ancien.

2.3.2. La précision sur les dispositifs ajourés en zone UB

Le règlement du PLU précise les types de clôtures admis en bordure de voie en zone UB :

- « soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

Pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

Les brises vues sont interdits sur rue. »

Les dispositions de l'article UB11 sont ajustées pour indiquer qu'un dispositif ajouré peut être apposé sur un mur ou muret, en remplacement de la référence, dans le règlement actuel, à une « grille à barreaudage verticale ou grillage ». Cette évolution permet de laisser plus de liberté dans le choix du dispositif, tout en assurant le maintien d'une perméabilité des vues, en imposant son caractère ajouré.

2.3.3. L'encadrement des clôtures en zone naturelle

Le rapport de présentation du PLU précise qu'ont été classées en zone naturelle des habitations isolées situées notamment au Bac, à Chaprongy, au Pain Béni et aux Vignes sur Marne. Des dispositions spécifiques ont été introduites dans le règlement de la zone naturelle pour tenir compte de ces habitations.

Aucune disposition du règlement de la zone naturelle n'encadre l'aspect des clôtures. Pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel, l'article N11 est complété par la présente modification et définit les types de clôtures admis en bordure de voie et en limite séparative :

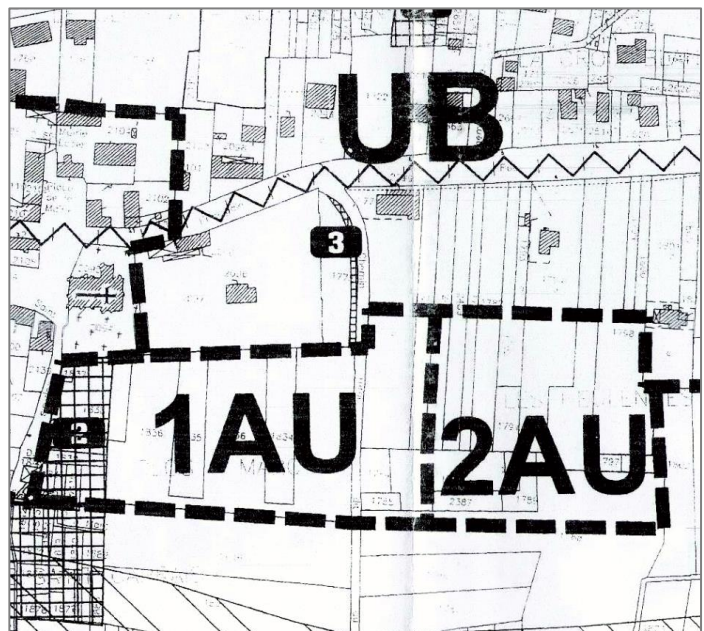
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

Les différents dispositifs ainsi introduits visent à autoriser les clôtures végétales, ou ajourées, assurant une perméabilité des vues. Sont expressément interdits l'usage de plaques de béton, les brises vues sur rue et, pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant utilisé.

2.4. La prise en compte de l'habitation existante en zone 2AU

Une zone à urbaniser 2AU a été inscrite dans le PLU dans le secteur du Clos à Marc et des Heulennes, dans le prolongement de la zone à urbaniser 1AU.

Destinée à accueillir une urbanisation future et nécessitant une mise à niveau des réseaux, elle est inconstructible et nécessitera une modification du PLU pour être rendue constructible.



Extrait du plan de zonage du PLU

Sans remettre l'inconstructibilité de la zone 2AU, la présente modification simplifiée vise à tenir compte de l'existence dans le périmètre de la zone, d'une construction réalisée avant l'approbation du PLU (identifiée sur le plan ci-contre).



Extrait du plan de zonage du PLU –
Geoportail de l'urbanisme

Afin de permettre l'évolution de la construction existante en zone 2AU sans admettre de nouvelles constructions, les dispositions de l'article 2AU sont complétées pour autoriser :

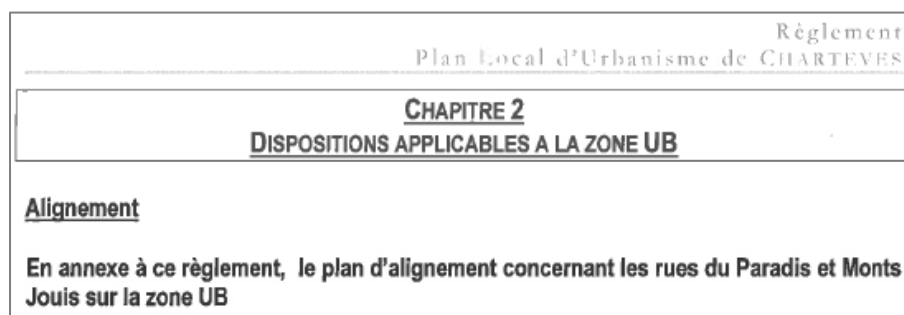
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que l'extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher existante et qu'elle n'entraîne pas la création de logements supplémentaires,
- les annexes des habitations existantes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.

La notion d'annexe est précisée par le lexique national de l'urbanisme, qui la définit comme « *une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* ».

2.5. L'intégration des plans d'alignement en annexe du règlement du PLU

Par délibération du 28 janvier 2013, le Conseil Municipal de Chartèves a approuvé le plan d'alignement des rues Monts Jouis/ Paradis / Lepilleur et décidé d'intégrer ce plan aux documents du PLU.

Le règlement de la zone UB du PLU approuvé le 23 février 2015 indique, en préambule, que les plans d'alignement concernant les rues du Paradis et Monts Jouis sont annexés au PLU.



Extrait du règlement du PLU de Chartèves

La présente modification simplifiée vise à **rectifier l'erreur matérielle** commise lors de l'approbation du PLU consistant à mentionner les plans d'alignement sans les annexer au PLU.

3. Présentation des évolutions

3.1. Les évolutions du règlement du PLU

3.1.1. Les évolutions du règlement de la zone UA

Règlement de l'article UA 4 du règlement du PLU avant modification

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Rappel : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur les fonds de son voisin (article 681 du code civil).

Règlement de l'article UA 6 du règlement du PLU avant modification

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées

Règlement de l'article UA 4 du règlement du PLU après modification

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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.

Règlement de l'article UA 6 du règlement du PLU après modification

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées

à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à l'alignement. En cas de recul sur alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres sans être supérieur à 10m. La continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Règlement de l'article UA 7 du règlement du PLU avant modification

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1. Les constructions peuvent être implantées :

à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions **doivent** être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement. **Pour les constructions principales, ce recul ne peut pas être supérieur à 10 m.** La continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Règlement de l'article UA 7 du règlement du PLU après modification

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1. Les constructions peuvent être implantées :

- d'une limite séparative à l'autre,
- ou sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

2. L'implantation sur les limites de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé,
- les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Règlement de l'article UA 11 du règlement du PLU avant modification

Article UA 11 – Aspect extérieur

(...)

Garages, annexes et clôtures

L'usage de plaque de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche de murs de constructions ou de clôtures avoisinants,

- d'une limite séparative à l'autre,
- ou sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

2. L'implantation sur les limites de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles **d'implantation** :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé,
- **les abris de jardin et les piscines,**
- les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Règlement de l'article UA 11 du règlement du PLU après modification

Article UA 11 – Aspect extérieur

(...)

Garages, annexes et clôtures

L'usage de plaque de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche de murs de constructions ou de clôtures avoisinants,

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grilles métalliques à barreaudage vertical ou de grillage,
- les brises-vues sont interdits en façade sur rue,
- les haies de résineux (thuyas, sapins, ...) sont interdites en façade sur rue.

Pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grilles métalliques à barreaudage vertical ou **d'un grillage souple**,
- les brises-vues sont interdits en façade sur rue,
- les haies de résineux (thuyas, sapins, ...) sont interdites en façade sur rue.

Pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

3.1.2. Les évolutions du règlement de la zone UB

Règlement de l'article UB 4 du règlement du PLU avant modification

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Rappel : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur les fonds de son voisin (article 681 du code civil).

Règlement de l'article UB 6 du règlement du PLU avant modification

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Règlement de l'article UB 4 du règlement du PLU après modification

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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.

Règlement de l'article UB 6 du règlement du PLU après modification

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 5 mètres sans être supérieur à 10m.

L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sur les parcelles contiguës peut toutefois être admis, pour harmonisation avec ce bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Les constructions doivent être implantées avec un recul **au moins égal à 5 mètres** rapport à l'alignement. **Pour les constructions principales, ce recul ne peut pas être supérieur à 10m.**

L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sur les parcelles contiguës peut toutefois être admis, pour harmonisation avec ce bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Règlement de l'article UB 7 du règlement du PLU avant modification

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1. Les constructions peuvent être implantées :
 - sur l'une au moins des limites séparatives latérales,
 - en cœur de parcelle en respectant le recul de 3 m des limites séparatives.
2. L'implantation sur les limites séparatives de propriété est admise dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres,
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construite sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé,
- les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Règlement de l'article UB 7 du règlement du PLU après modification

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque loti issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

1. Les constructions doivent être implantées **avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.**
2. Une implantation sur les limites séparatives est **toutefois** admise dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres,
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construite sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé,
- **les abris de jardin et les piscines,**
- les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Règlement de l'article UB 11 du règlement du PLU avant modification

Article UB 11 – Aspect extérieur

(...)

Garages, annexes et clôtures

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

Pour les portails, les rôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

Les brises vues sont interdits sur rue.

Sur les limites séparatives s'ajoute :

- un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants.

Règlement de l'article UB 11 du règlement du PLU après modification

Article UB 11 – Aspect extérieur

(...)

Garages, annexes et clôtures

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement :

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

Pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

Les brises vues sont interdits sur rue.

Sur les limites séparatives s'ajoute :

- un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants.

3.1.3. Les évolutions du règlement de la zone 1AU

Règlement de l'article 1AU 4 du règlement du PLU avant modification

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'aménagement d'ensemble, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Rappel : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur les fonds de son voisin (article 681 du code civil).

Règlement de l'article 1AU 4 du règlement du PLU après modification

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

(...)

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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.

3.1.4. Les évolutions du règlement de la zone 2AU

Règlement des articles 2AU 2 du règlement du PLU avant modification

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol.

Règlement des articles 2AU 2 du règlement du PLU après modification

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que l'extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher existante et qu'elle n'entraîne pas la création de logements supplémentaires,
- les annexes des habitations existantes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation

3.1.5. Les évolutions du règlement de la zone N

Règlement de l'article N 11 du règlement du PLU avant modification

Article N 11 – Aspect extérieur

(...)

Règlement de l'article N 11 du règlement du PLU après modification

Article N 11 – Aspect extérieur

(...)

Clôtures

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie et sur limites séparatives, constituées:

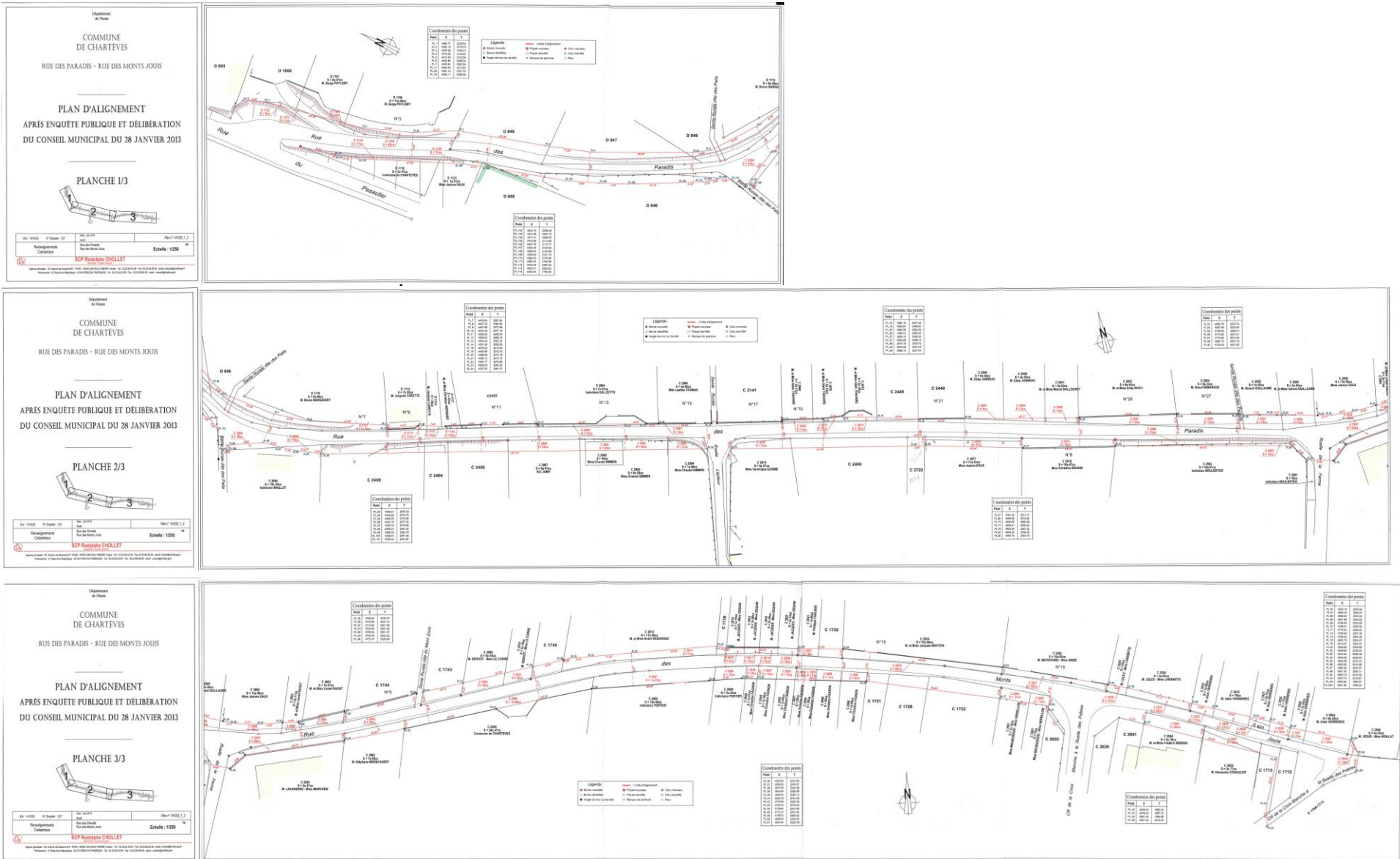
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

Pour les portails, les tôles et le PVC blanc brillant sont interdits.

Les brises vues sont interdits sur rue.

3.2. Les annexes modifiées

Les plans d'alignement sont intégrés dans les annexes.

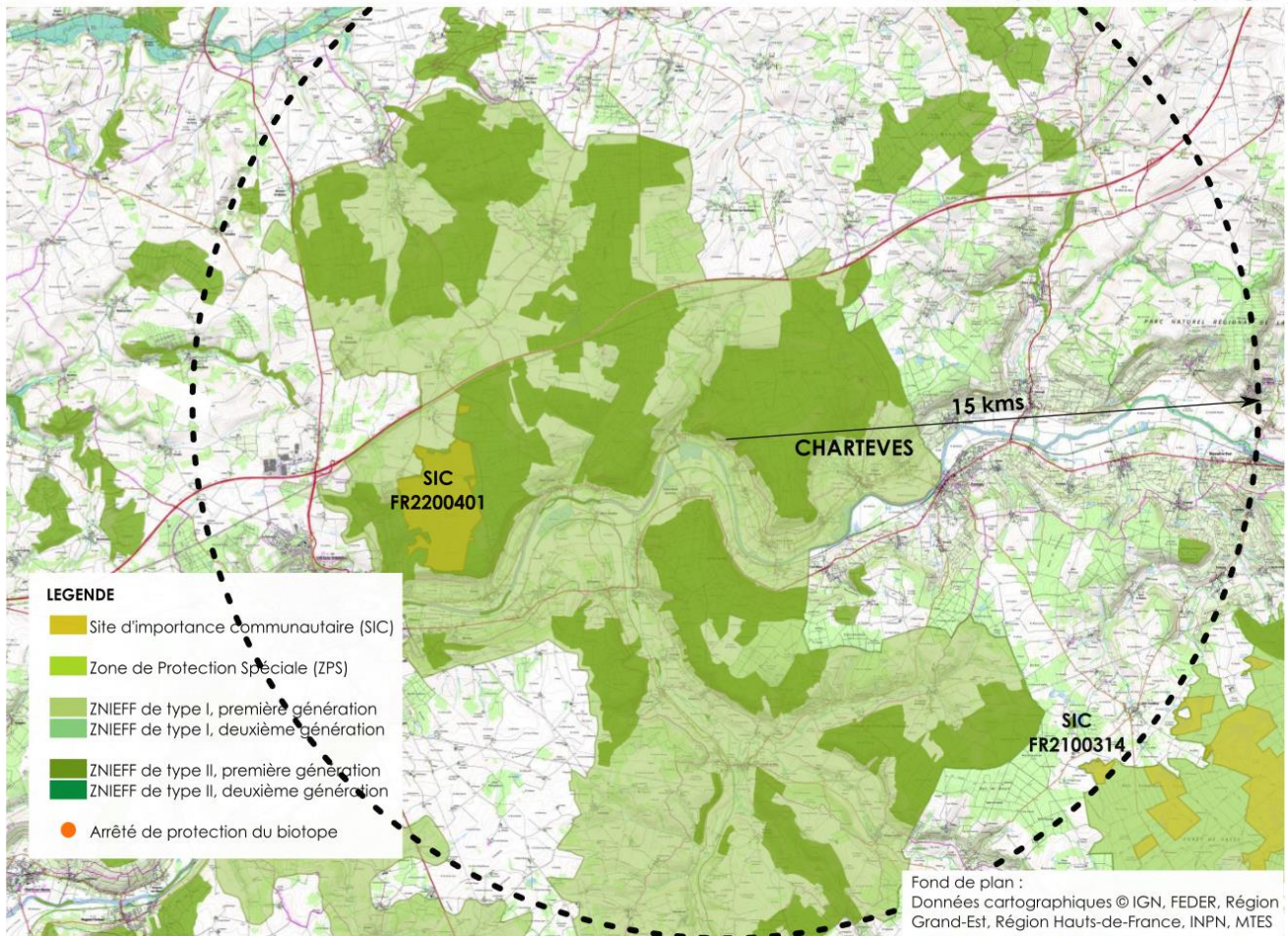


4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée, qui apporte des ajustements réglementaires aux dispositions de la zone UB, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

<p>Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</p>	<p>La modification simplifiée n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune (aucune évolution du périmètre des zones du PLU). Elle vise ajuster les dispositions applicables dans la zone urbaine et à permettre l'évolution d'une construction existante en zone 2AU.</p>
<p>Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité</p>	<p>La modification n'a aucun impact négatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> – sur le site Natura 2000 FR2200401 Domaine de Verdilly, – sur les ZNIEFF présentes sur le territoire : Massif forestier de Fère, Coteau de CHARTEVES et Ru de Dolly » de type 1, « Réseau de Frayères à brochet de la Marne » de type 1 et Massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde » de type 2 ». – sur le corridor écologique repéré par la Trame verte et Bleue du Pays du Sud de l'Aisne, permettant le franchissement de la Marne au sud est de la commune.

Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves
Carte des espaces identifiés et protégés



<p>Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	<p>La modification, en ajustant et facilitant l'application des dispositions des zones urbaines, n'a pas d'impact sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>
--	---

Incidences sur la ressource en eau	La modification en imposant une maîtrise des eaux pluviales à la parcelle préserve les ressources en eau et limite les risques de pollution.
Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets	Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets
Incidences sur les risques et nuisances	La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.