



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

Dossier mis à disposition du public, en application de la délibération
2021DEL169 du Conseil Communautaire, en date du 14 juin 2021



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	5
1.1. Présentation du PLU de Chartèves	5
1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné	5
1.3. Justification du choix de la procédure	5
1.4. Déroulement de la procédure	6
2. Les modifications proposées	7
2.1. La gestion des eaux pluviales en zone UA, UB et 1AU	7
2.2. L'ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone urbaine	7
2.2.1. L'application des règles d'implantation par rapport aux voies définies en zone UA et UB aux constructions principales	7
2.2.2. La clarification des dispositions de l'article UB7	7
2.2.3. Les dérogations aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les abris de jardin et les piscines	8
2.3. L'évolution des règles d'aspect extérieur relatives aux clôtures en zone UA, UB et N	8
2.3.1. La précision sur les grillages en zone UA	8
2.3.2. La précision sur les dispositifs ajourés en zone UB	8
2.3.3. L'encadrement des clôtures en zone naturelle	9
2.4. La prise en compte de l'habitation existante en zone 2AU	9
2.5. L'intégration des plans d'alignement en annexe du règlement du PLU	10
3. Présentation des évolutions	11
3.1. Les évolutions du règlement du PLU	11
3.1.1. Les évolutions du règlement de la zone UA	11
3.1.2. Les évolutions du règlement de la zone UB	15
3.1.3. Les évolutions du règlement de la zone 1AU	19
3.1.4. Les évolutions du règlement de la zone 2AU	20
3.1.5. Les évolutions du règlement de la zone N	21
3.2. Les annexes modifiées	22
4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	23

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 modifiées 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 :

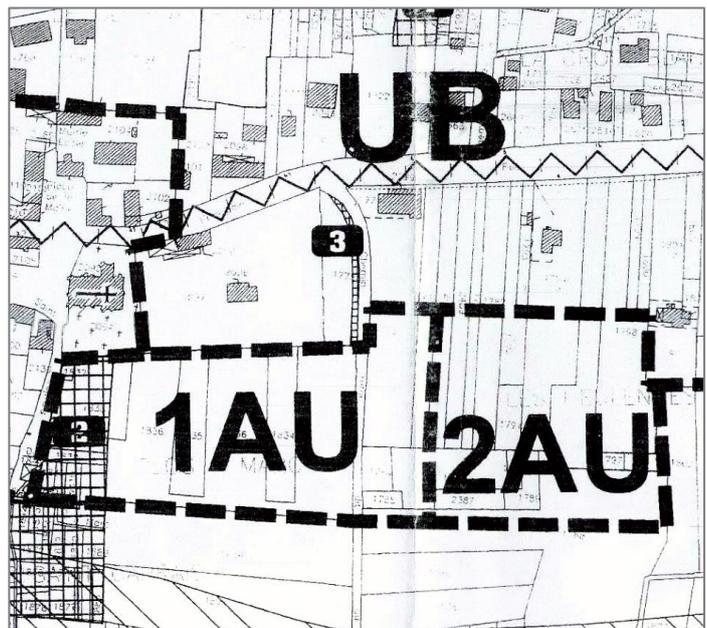
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m surmontée ou non d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence non résineuse,
- soit d'une haie vive d'essence non résineuse.

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 utilisés.

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 :

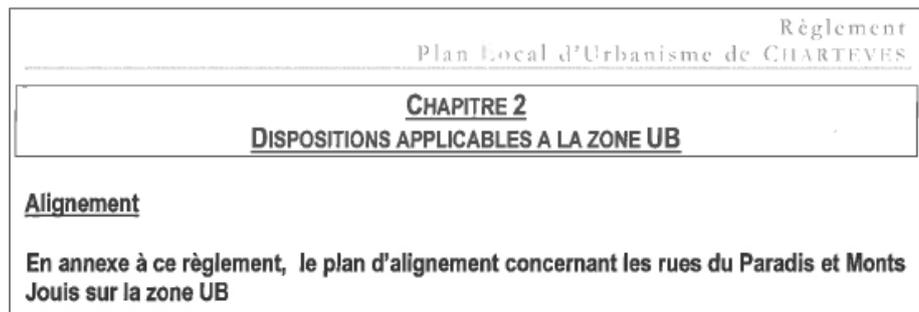
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que l'extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher existante et qu'elle n'entraîne pas la création de logements supplémentaires,
- les annexes des habitations existantes et les piscines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

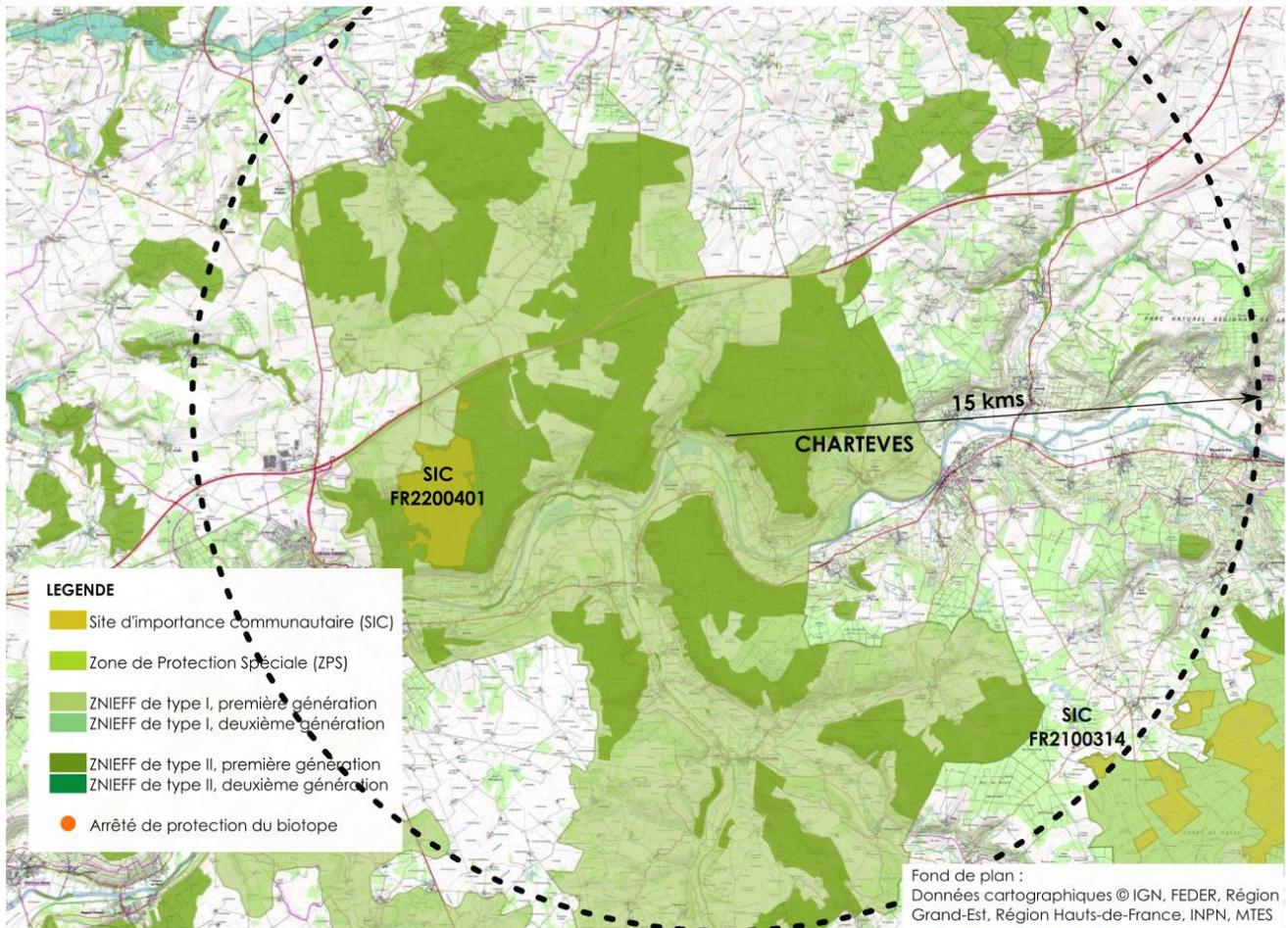
Les brises vues sont interdits sur rue.

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.

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

DEPARTEMENT DE L'Aisne

Commune de CHARTEVES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la
délibération du

23 Février 2015
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



Laurent PHYLEMY, Maire
Commune de Chartèves

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....3

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES7**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....8

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....13

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER19**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU.....20

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU.....26

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE.....29**

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A.....30

**TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE.....35**

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N.....36

**TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES
BOISES CLASSES A PROTEGER, A CONSERVER OU A
CREER41**

ANNEXE 1 : NUANCIER.....44

ANNEXE 2 : ESSENCES LOCALES PRECONISEES45

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHARTÈVES délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire communal, on distingue les zones urbaines suivantes :

- ✓ **La zone UA** : zone urbaine regroupant le centre ancien de Chartèves ;
- ✓ **La zone UB** : zone d'habitat périphérique au tissu urbain discontinu.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire communal :

- ✓ **La zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- ✓ **La zone 2AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés 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 de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comporte un secteur Nh, pour tenir compte des habitations isolées.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- ✓ **Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R. ;**
- ✓ **Le bâtiment d'élevage soumis à périmètre d'isolement ;**
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- ✓ L'affectation future des terrains.
- ✓ La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- ✓ La surface.

N	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Réalisation de jardins publics partagés, aire de sports et de loisirs et sentes de promenades	11 600 m ²	Commune
2	Création d'un espace de détente	1 750 m ²	Commune
3	Elargissement du Chemin du Port	190 m ²	Commune
4	Réalisation d'un Parking	730 m ²	Commune

TITRE 2 :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- La création d'installations classées, soumises à autorisations
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement visible du domaine public des caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2,
- Les mobiles homes,
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- Les carrières,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les aérogénérateurs,
- Les climatiseurs en façade,
- Toutes installations bruyantes pouvant apporter une gêne aux riverains.

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

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installations nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (article L.1331-10 du code de la santé publique).

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.

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.

Article UA 5 – Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.

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 **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.

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 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.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+C) et 11 m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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 ».

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- Couleurs des façades : voir nuancier mis en annexes
- Couleurs de huisseries : voir nuancier mis en annexes

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Les façades seront plus hautes que les toitures. Les pignons seront limités à 1,5 fois la façade.

Le linéaire de façade ne sera pas supérieur à 20 m.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité entre le bâtiment principal et les annexes.

Les enduits seront en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera :

- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, 60 à 80 au m², de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, sans emboîtement 27 minimum au m² de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- en ardoises naturelles 22 x32 ou synthétiques 24 x40 pour la réfection à l'identique

- En zinc ou panneaux d'acier lisses, à joints debout et couvre-joints pour les annexes.
- En vitrage clair.

Sont exclus : bacs aciers, bardeaux de bitume, tuiles noires, tuiles mécaniques.

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 **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.

Dispositions particulières

Les citernes de gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités. Pour les constructions à destination d'activités, les aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle.

Article UA 13 – Espaces verts et plantations

Obligation de planter

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison proscrits (voir essences conseillées en annexe).

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Alignement

En annexe à ce règlement, le plan d'alignement concernant les rues du Paradis et Monts Jouis sur la zone UB

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- La création d'installations classées, soumises à autorisation,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement visible du domaine public des caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2,
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- Les carrières,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les aérogénérateurs,
- Les mobiles homes,
- Les climatiseurs en façade sur rue,
- Toutes installations bruyantes pouvant apporter une gêne aux riverains.

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

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commercialisation des produits issus de la viticulture.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles UB3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

Article UB 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installations nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (article L.1331-10 du code de la santé publique).

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.

Article UB 5 – Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

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 **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 édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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 :

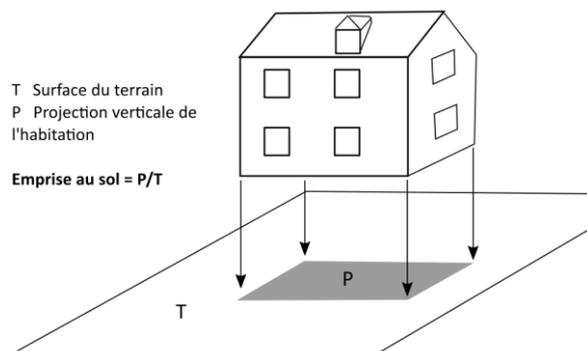
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé,
- **les abris de jardin et les piscines,**
- les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % (y compris les dépendances : garages, bâtiments, annexes, ...).



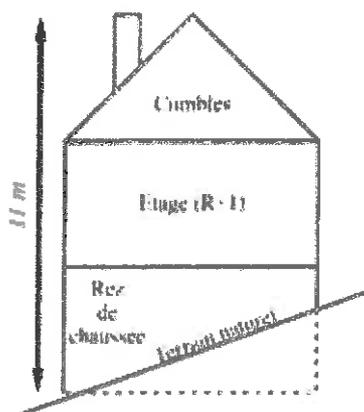
Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble) et 11 au faitage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.



Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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 ».

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- Couleur des façades : cf nuancier joint en annexes
- Couleur des huisseries : cf nuancier joint en annexes.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Les façades seront plus hautes que les toitures. Les pignons seront limités à 1,5 fois la façade.
Le linéaire de façade ne sera pas supérieur à 20 m.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité entre le bâtiment principal et les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera :

- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, 60 à 80 au m², de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, sans emboîtement 27 minimum au m² de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- en ardoises naturelles 22 x 32 ou synthétiques 24x40 pour la réfection à l'identique,
- en zinc ou panneaux d'acier lisses, à joints debout et couvre-joints pour les annexes,
- en vitrage clair.

Sont exclus : bacs aciers, bardeaux de bitume, tuiles noires, tuiles mécaniques.

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.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être réalisé :

- ⇒ Au minimum 2 places de stationnement hors garage par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence de place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 2 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- ⇒ 1 place de stationnement par emploi, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités. Pour les constructions à destination d'activités, les aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle.

Article UB 13 - Espaces verts et plantations

Obligation de planter : Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison proscrits (voir essences conseillées en annexe).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10% de la superficie de l'opération.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3 :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou viticole ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2, y compris les pressoirs et installations viticoles,
- La création d'installations classées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement visible du domaine public des caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2,
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- Les carrières,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les aérogénérateurs,
- Les mobiles homes,
- Les climatiseurs en façade sur rue,
- Toutes installations bruyantes pouvant apporter une gêne aux riverains.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de service, d'artisanat ou d'équipements compatibles avec la vocation principale de la zone, respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions à usage de commercialisation des produits issus de la viticulture.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux,
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 1AU3 à 1AU14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur emprise ne sera pas inférieure à 6m.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installations nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (article L.1331-10 du code de la santé publique).

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.

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.

Article 1AU 5 – Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Article 1AU 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 lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général 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.

Article 1AU 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.

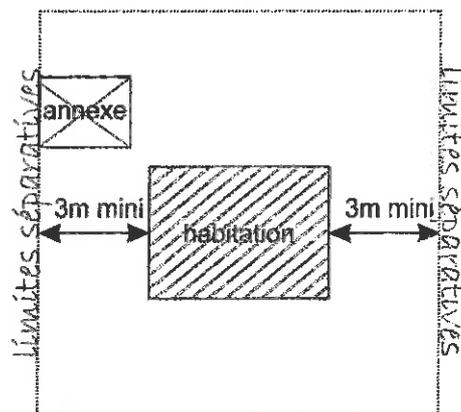
Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées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

1 - Les constructions seront implantées :

- sur l'une au moins des limites séparatives latérales.
- en cœur de parcelle en respectant le recul de 3m des limites séparatives

2 - L'implantation sur 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.

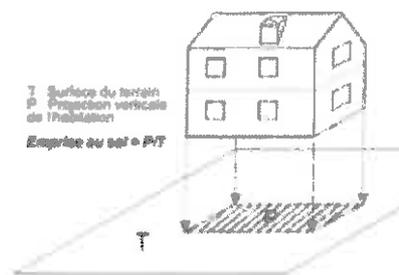
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain (y compris les dépendances : garages, bâtiments annexes, ...).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure.



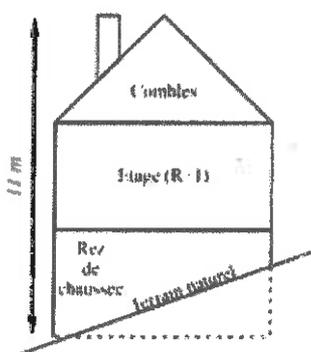
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble) et 11 au faitage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.



Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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 ».

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Les façades seront plus hautes que les toitures. Les pignons seront limités à 1,5 fois la façade.

Le linéaire de façade ne sera pas supérieur à 20 m.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité entre le bâtiment principal et les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

Le bardage bois est autorisé.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera :

- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, 60 à 80 au m², de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, sans emboîtement 27 minimum au m² de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancée, excluant le noir pur et le jaune paille.
- en ardoises naturelles 22 x32 ou synthétiques 24 x40 pour la réfection à l'identique
- en zinc ou panneaux d'acier lisses, à joints debout et couvre-joints pour les annexes.
- en vitrage clair.

Sont exclus : bacs aciers, bardeaux de bitume, tuiles noires, tuiles mécaniques.

Garages, annexes et clôtures

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est proscrit 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 en maille rigide,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences non résineuses
- soit d'une haie vive d'essences locales non résineuses

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

Les brises vues sont interdits sur rue.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être réalisé :

- Au minimum 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence de une place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 2 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- 1 place de stationnement par emploi, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités. Pour les constructions à destination d'activités, les aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle.

Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, proscrits (voir essences conseillées en annexe).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation et d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU 2.

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

Article 2AU 3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 m.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**



CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation appelé en annexe du document 5.1 « Annexe sanitaires et Servitudes d'utilité publique ».

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée aux abords de la voie ferrée classée comme axe bruyant de type 1 reportée sur le plan annexe n°5.2B, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs sauf le camping à la ferme.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les carrières.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires aux activités agricole ou viticole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- Les ouvrages techniques si liés aux réseaux.
- Les activités de caractère agricole ou viticole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- Les constructions liées et nécessaires à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- La reconstruction après sinistre de toute construction à condition de respecter la limite de la surface de plancher détruite.

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou par captage individuel soumis à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (article L 1331-10 u code de la santé publique).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général 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.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

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

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

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1+comble) et 11 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 11 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Article A11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions 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 naturels ou urbains.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Volumes et percements

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

Parements extérieurs

Pour les bâtiments agricoles : les matériaux de façade seront de finition crépie dont la couleur sera fidèle au nuancier mis en annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris neutre. Le bardage bois ou peint sera favorisé. L'accompagnement de plantation est obligatoire.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

Dispositions particulières : Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être non visibles de la voie publique ou masquées par un écran en bois ou rideau de verdure.

Article A12 - Stationnement des véhicules

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

Article A13 - Espaces verts de plantations

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, interdites (voir essences conseillées en annexe).

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**



CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation rappelé en annexe du document 5.1 « Annexe sanitaires et Servitudes d'utilité publique ».

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les carrières.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel : *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis :

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.
- Les aménagements légers d'accueil en forêt.
- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

Dans le secteur Nh, sont également admis :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes (dans la limite de 30% d'emprise au sol) ;
- Les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 6 m²

Article N 3 - Accès et voirie

Les voies et chemins devront être réalisés ou entretenus avec des matériaux naturels ; les produits bitumeux et le béton sont proscrits (hors projet d'intérêt général).

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Sans objet.

4.2. Assainissement

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 de lotissement ou de groupe de constructions, 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 le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Article N5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général 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.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

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

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

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 %.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est portée à 30 %.

Article N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est limitée à 2,50 m.

Dans le secteur Nh : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de comble aménageable (R+1+combre) et 11 m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans les limites que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article N 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions 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 naturels ou urbains.

Les projets d'architecture contemporaine innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Volumes et percements

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

Parements extérieurs

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

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.

Dispositions particulières

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière) être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

Article N12 - Stationnement des véhicules

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

Article N13 - Espaces verts de plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, interdits (voir essences conseillées en annexe).

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 6 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER



Caractère des terrains

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
- (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*)
L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
 - a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
 - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

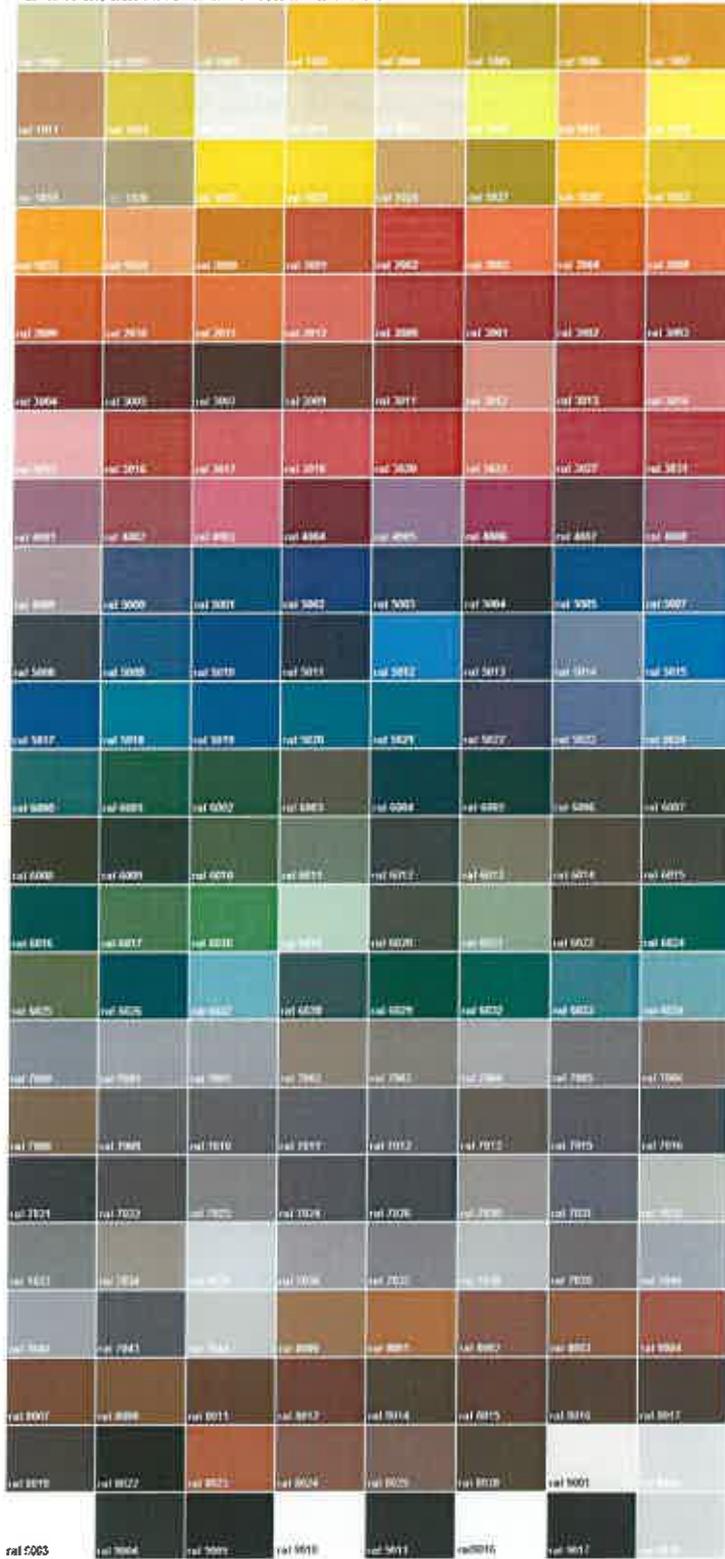
SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 502HECTARES 16 ARES

ANNEXE 1 : NUANCIER

NUANCIER



* Ce nuancier est proposé à titre d'information et ne pas de valeur contractuelle



... France T'S qui Lève without MDCI-Soyuz as (In)activity T'S... +33 11 33 10 23 78 - Fax: +33 (0) 1 39 64 47 56 - <http://www.france-t-s.com>

ANNEXE 2 : **ESSENCES LOCALES PRECONISEES**

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques		Ponctuellement représentées	
Houx Lierre Troène d'Europe	<u>Non épineuses</u> Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne	Fusain d'Europe Néflier Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	<u>Epineuses</u> Aubépine à 1 style Aubépine à 2 styles (feuille moins découpée et plus brillante) Eglantier (fleur rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Tilleul à larges feuilles Erable sycomore Erable platane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Département de l'Aisne
Commune de Chartèves

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES

Plans d'alignement

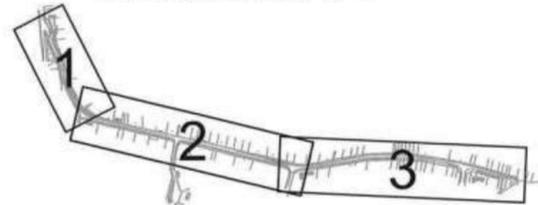
COMMUNE
DE CHARTÈVES

RUE DES PARADIS - RUE DES MONTS JOUIS

PLAN D'ALIGNEMENT

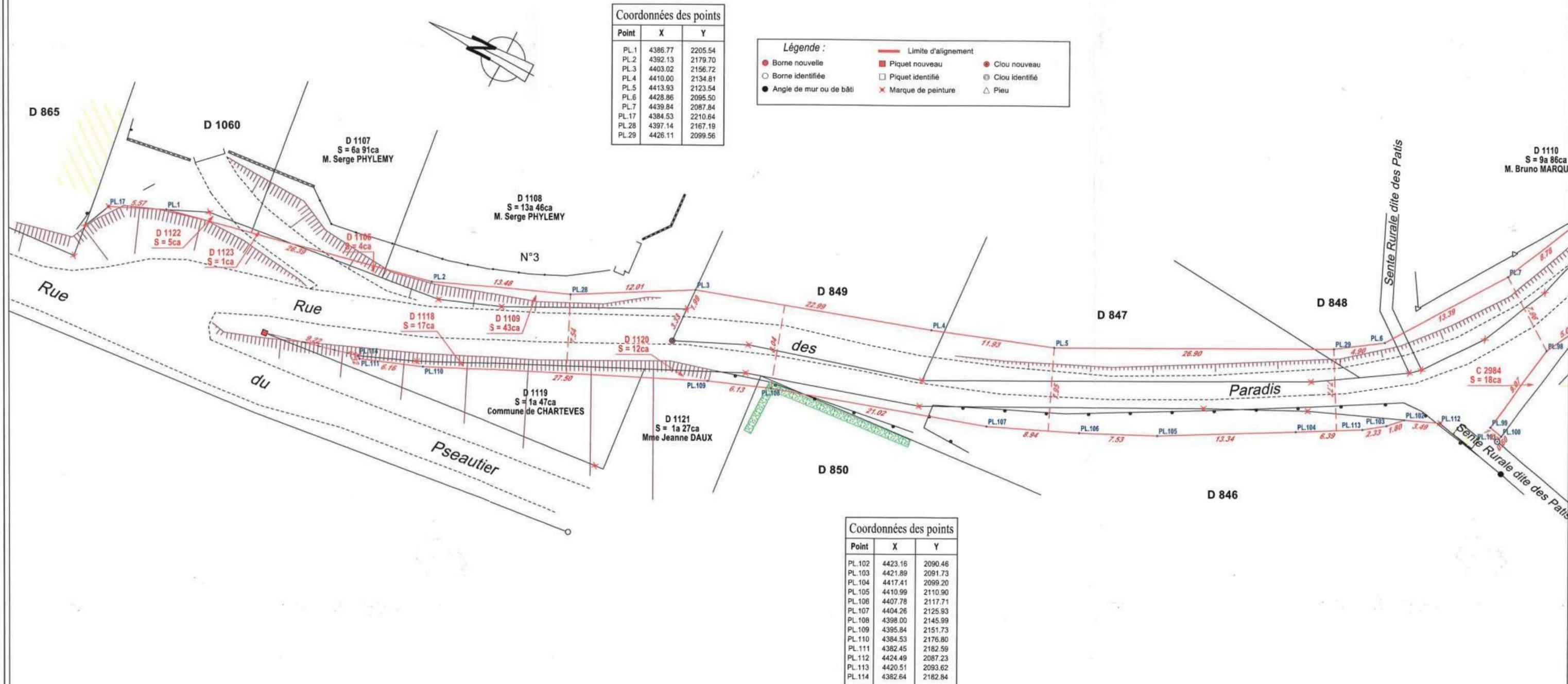
APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JANVIER 2013

PLANCHE 1/3



Enr : 141033	N° Dossier : 127	Date : Juin 2015	Plan n° 141033_1_3
Renseignements Cadastraux		Rue des Paradis Rue des Monts Jouis	Echelle : 1/250

SCP Rodolphe CHOLLET
Géomètre - Expert Associé



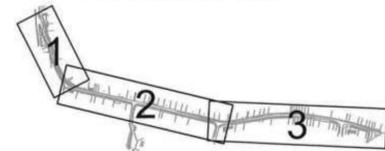
COMMUNE DE CHARTÈVES

RUE DES PARADIS - RUE DES MONTS JOUIS

PLAN D'ALIGNEMENT

APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JANVIER 2013

PLANCHE 3/3



Enr: 141033	N° Dossier: 127	Date: Juin 2015	Plan n° 141033_1_3
Renseignements Cadastraux	Rue des Paradis Rue des Monts Jouis	Echelle: 1/250	VB

SCP Rodolphe CHOLLET
Géomètre - Expert Associé

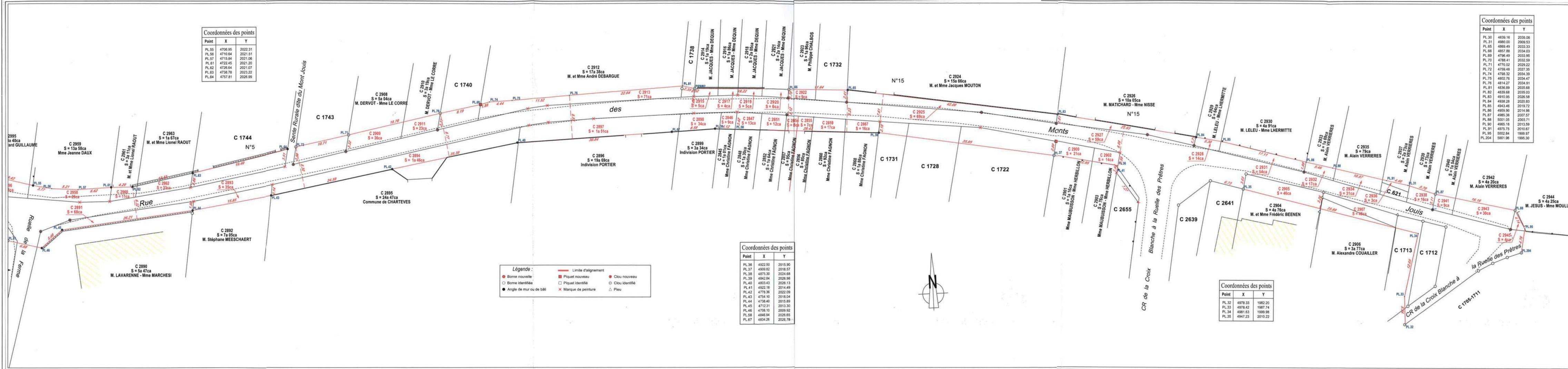
Agence principale: 30, Avenue de Soissons B.P. 70185 - 02405 CHATEAU-THIERRY Cedex - Tel: 03.23.83.42.09 - Fax: 03.23.69.06.36 - email: contact@chollet-ge.fr
Permanence: 6, Place de la République - 02130 FERRE-EN-TARDENOIS - Tel: 03.23.83.42.09 - Fax: 03.23.69.06.36 - email: contact@chollet-ge.fr

Point	X	Y
PL.55	4706.95	2022.31
PL.56	4710.64	2021.51
PL.57	4715.84	2021.06
PL.61	4722.45	2021.20
PL.62	4726.64	2021.07
PL.63	4738.78	2023.22
PL.64	4757.81	2028.99

Point	X	Y
PL.36	4922.50	2015.90
PL.37	4909.82	2018.57
PL.38	4875.36	2024.66
PL.39	4842.84	2026.96
PL.40	4803.43	2026.13
PL.41	4922.18	2014.49
PL.42	4778.36	2022.09
PL.43	4754.10	2018.04
PL.44	4738.40	2015.89
PL.45	4712.31	2013.30
PL.46	4708.10	2009.92
PL.58	4646.94	2026.65
PL.67	4834.26	2026.78

Légende:

- Borne nouvelle
- Borne identifiée
- Clou nouveau
- Clou identifié
- ▲ Pieu
- Limite d'alignement
- Piquet nouveau
- Piquet identifié
- × Marque de peinture



Point	X	Y
PL.30	4839.16	2035.06
PL.31	4980.00	2009.53
PL.65	4869.49	2033.33
PL.66	4857.88	2034.03
PL.69	4796.49	2033.95
PL.70	4786.41	2032.59
PL.71	4770.02	2029.22
PL.72	4750.48	2027.35
PL.74	4798.32	2034.39
PL.75	4802.76	2034.47
PL.76	4814.27	2034.91
PL.81	4936.89	2035.68
PL.82	4839.68	2035.03
PL.83	4910.95	2026.58
PL.84	4938.28	2026.83
PL.85	4943.46	2019.72
PL.86	4959.90	2014.96
PL.87	4985.38	2007.57
PL.88	5001.05	2003.71
PL.90	4965.18	2013.59
PL.91	4975.75	2010.67
PL.95	5002.84	1999.97
PL.204	5001.96	1995.30

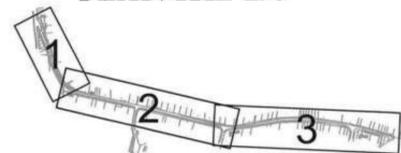
Point	X	Y
PL.32	4978.33	1982.20
PL.33	4978.42	1987.74
PL.34	4961.53	1999.98
PL.35	4947.23	2010.22

COMMUNE DE CHARTÈVES

RUE DES PARADIS - RUE DES MONTS JOUIS

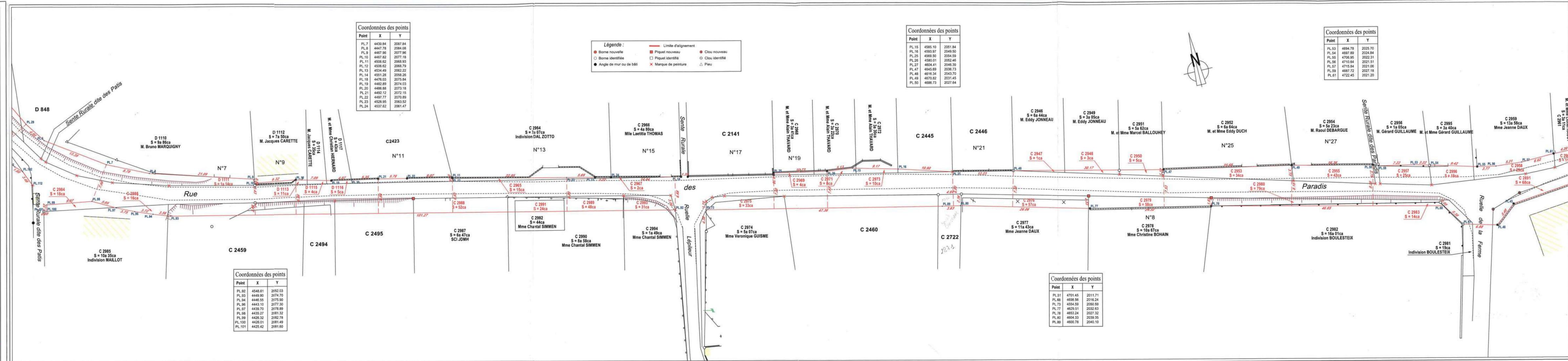
PLAN D'ALIGNEMENT
APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JANVIER 2013

PLANCHE 2/3



Enr : 141033	N° Dossier : 127	Date : Juin 2015	Plan n° 141033_f_3
Renseignements Cadastraux		Rue des Paradis Rue des Monts Jouis	Echelle : 1/250

SCP Rodolphe CHOLLET
Géomètres - Expert Associés



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



Arrêté engageant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château Thierry,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45 et suivants,
Vu le Plan local d'Urbanisme de la commune de Chartèves, approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 23 février 2015,

Considérant que la pratique du PLU a révélé la nécessité d'ajuster le règlement pour adapter les règles de gestion des eaux pluviales, les règles d'implantation des constructions applicables en zones urbaines, les dispositions relatives aux clôtures en zone urbaine et en zone naturelle et pour prendre en compte une construction existante en zone 2AU,

Considérant que l'absence des plans d'alignement dans les annexes du PLU, alors qu'ils sont expressément mentionnés dans le règlement constituent une erreur matérielle qu'il convient de corriger,

Considérant que les évolutions envisagées relèvent de la procédure de modification simplifiée du PLU,

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que le dossier de modification simplifiée du PLU comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations,

ARRÊTE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves est engagée.

Article 2 : Le dossier de projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le projet de modification sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois selon les modalités définies par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire, parallèlement au bilan de la mise à disposition.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il fera l'objet d'un affichage en Mairie et au siège de la CARCT pendant une durée d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Article 6 : Le présent arrêté sera adressé :

- A Monsieur le Préfet (ou M. le Sous-Préfet) de l'arrondissement de Château-Thierry
- A Monsieur le Maire de Chartèves.

Fait à Etampes sur Marne, le 27 Avril 2021

Le Président
Etienne HAY



ETIENNE HAY
2021.04.30 13:49:19 +0200
Ref:20210427_155402_1-4-O
Signature numérique
le Président

- ATTESTATION DE PARUTION -

Date(s) de parution : 08/05/2021

dans : L'UNION AISNE

Nos références : Commande n° 21619796



Engagement de la modification simplifiée du PLU de Chartèves

Par arrêté 2021ARR022 du 27/04/2021, le Président de la CARCT a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartèves pour adapter le règlement (règles de gestion des eaux pluviales, d'implantation des constructions, d'aspect des clôtures), prendre en compte une construction existante en zone 2AU et rectifier une erreur matérielle en annexant les plans d'alignement mentionnés expressément dans le règlement du PLU.

Cet arrêté est affiché pendant un mois au siège de la CARCT et en Mairie de Chartèves.

GLOBAL EST MEDIAS
Bâtiment A
14, rue Edouard Mignot
CS 20001
51083 REIMS Cédex
R.C.S. REIMS B 342 913 704

Global Est Medias
CONSEIL | COMMUNICATION | CONTENT



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
Hauts-de-France, après examen au cas par cas,
sur la modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Chartèves (02)**

n°GARANCE 2021-5466

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 13 juillet 2021, en présence de Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel et Pierre Noualhaguet ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4, R122-17 et R.122-18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) déposée complet le 18 mai 2021, par la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune Chartèves (02) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 01 juin 2021 ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Chartèves consiste à modifier le règlement et notamment :

- article 4 - la gestion des eaux pluviales, évolution des dispositions en zone UA, UB et 1AU, visant à privilégier, dans la mesure du possible, une gestion à la parcelle ;
- articles 6 et 7 - ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone urbaine UA et UB ;
- article 11 - ajustement des dispositions relatives aux clôtures en zone UA, UB et N ;
- l'article 2 relatif à la zone 2AU pour prendre en compte une construction existante ;

Considérant qu'il serait souhaitable de préciser dans l'article 11 relatif aux clôtures, qu'il convient de maintenir des passages pour la petite faune ;

Considérant que les modifications sont de faible ampleur ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du code de l'environnement et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification du plan local d'urbanisme de Chartèves, présentée par la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 13 juillet 2021

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Le président de séance,



Philippe Gratadour

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX

Une décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Laure GEOFFROY

De: LOMBART Olivier - DDT 02/UT/PACT <olivier.lombart@aisne.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 3 juin 2021 10:47
À: Laure GEOFFROY
Objet: modification simplifiée n°1 du PLU de Chartèves (remplace et annule le message précédent)

Monsieur le Président,

La modification simplifiée n°1 du PLU de Chartèves, consistant à des ajustements règlementaires et la correction d'une erreur matérielle (intégration des plans d'alignement) n'appelle de ma part aucune remarque.

Cordialement

Olivier LOMBART
Chargé d'études en documents d'urbanisme direction départementale des territoires de l'Aisne
50 Bd de Lyon
02000 LAON
03-23-24-64-16



URBANISME

29 JUIN 2021

**Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
de la région de Château-Thierry
L'Aiguillage
2 Avenue Ernest Couvrecelle
02400 ETAMPES SUR MARNE**

Laon, le 18 juin 2021

Nos réf. : AD/LP/AJ/SC
Objet : Modification simplifiée PLU Chartèves

Monsieur le Président,

Dossier suivi par
Adrien JUBAULT
Tél. : 03.23.22.50.75

Vous nous avez transmis, en date du 10 mai 2021, pour avis, les modifications du PLU de votre commune suite à l'enquête publique et conformément à l'article R123-17 du Code de l'urbanisme.

La modification sur laquelle nous devons nous exprimer porte sur la réglementation des eaux pluviales, les règles d'implantation des constructions en zones urbaines, l'ajustement des dispositions relatives aux clôtures en zone urbaine et naturelle. La prise en compte des constructions existantes en zone 2AU et l'ajout des plans d'alignement dans les annexes.

La commune appartenant au SCoT Sud de l'Aisne a décidé d'intégrer les préconisations du Document d'Orientations et d'Objectifs qui vise à développer une gestion des eaux pluviales efficace afin de réduire le risque d'inondation en privilégiant la gestion à la parcelle en priorité dans chaque opération nouvelle d'urbanisation.

Concernant l'ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone urbaine, la clarification de l'article UB7 sur les possibilités d'implantation sur l'une des limites séparatives, la précision sur les grillages en zone UA et les dispositifs en zone UB n'apporte pas de remarque particulière.

Une construction réalisée avant l'approbation, actuellement en zone 2AU, dans le secteur du Clos à Marc et des Heulennes nécessite quelques ajustements permettant l'aménagement et l'extension n'excédant pas 25 % de la surface plancher et les annexes des habitations devront être implantées sur la même unité foncière.

Cette modification n'appelle pas de remarque de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Robert BOITELLE
Président

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE L' AISNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA RÉGION DE CHÂTEAU-THIERRY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du 14 juin 2021

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Votants
124	76	89
DATE DE CONVOCATION		08/06/2021

L'an deux mille vingt et un, le 14 juin à 18 heures 30, Le Conseil Communautaire de la CARCT s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en visioconférence, sous la Présidence de Monsieur Etienne HAÏ.

Etaient présents :

Conseillers Communautaires Titulaires :

ABDELMADJID Amine, ARNEFAUX Alain, BANDRY Jean-Pierre, BARBIER Maryvonne, BEAUCHARD Jordane, BERECHÉ Jean-Marie, BERGAULT Jean-Paul, BINIEC Françoise, BOKASSIA Felix, BONNEAU Chantal, BOUDEVILLE Denis, BOYOT Jacques, BRICOTEAU Gérard, BUREL Régis, CARLIER Michel, CHEVET Mireille, CONTOZ Julie, CORDIVAL Gilles, CRENET Didier, DIEDIC Nicolas, DOMINGUES Régine, DUJON Régis, DURTHALER Jacques, DUVAL Bernard, EGLOFF Didier, EUGÈNE Sébastien, FERNANDEZ Didier, FERNANDEZ Françoise, FERRY Xavier, FOULON Didier, FRAEYMAN Fabien, FRAEYMAN Georges, FRERE Stéphane, GIRARDIN Daniel, GLEIZE Séverine, HAQUET Jérôme, HAÏ Etienne, HOUEE Ludovic, JACQUESSON Frédéric, JACQUIN Claude, JOURDAIN Gilles, LAHOUDI Bruno, LAMBERT Isabelle, LARCHÉ Marie-Odile, LAZARO Patrice, LÉBOULANGER Emmanuel, LEVEQUE Yves, MAGNIER Jean-Luc, MANGIN Eric, MARICOT Anne, MAUTALET Sylvie, MILANDRI Mélanie, MOROY Alain, MOROY Françoise, MOYSE Dominique, NAVARRE Alain, ÖKTEN Özlem, OLIVIER Martine, PANTOUX Jean-Luc, PERARDEL-GUICHARD Christine, PIETKIEWICZ Stéphane, POIX Patrick, POLIN Jean-Pierre, POUILLART Christelle, POURCINE Jean-Marc, RAHIR Brigitte, REDOUTÉ Nathalie, REZZOUKI Mohamed, RIMLINGER Francis, SAROUL Daniel, SCLAVON Jean-Marc, STRAGIER Véronique, THOLON Natacha, VARNIER Vincent, VÉROT Vincent, VIET Antoine.

Conseillers Communautaires ayant donné procuration :

BOUCANT Stéphanie pouvoir à GLEIZE Séverine, BOUTELEUX Jean-François pouvoir à EUGÈNE Sébastien, BOZZANI Eric pouvoir à REDOUTÉ Nathalie, COUTANT Cathy pouvoir à REZZOUKI Mohamed, DICHY Patricia pouvoir à ARNEFAUX Alain, DUPUIS Alice pouvoir à BONNEAU Chantal, DUSEK Charles pouvoir à ÖKTEN Özlem, GABRIEL Madeleine pouvoir à HAÏ Etienne, LEDUC Jean-Luc pouvoir à HAÏ Etienne, SIMON Fariel pouvoir à MILANDRI Mélanie, SIMON Martine pouvoir à SCLAVON Jean-Marc, VAUDÉ Gaëlle pouvoir à LAZARO Patrice, VÉLLY Sandrine pouvoir à BRICOTEAU Gérard.

Secrétaire de séance : FERNANDEZ Didier

Objet : Modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chartèves

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45 et suivants,

Vu le Plan local d'Urbanisme de la commune de Chartèves, approuvé par délibération du Conseil Communautaire, en date du 25/09/2017,

Vu l'arrêté n°2020ARR124 en date du 17/12/2020, engageant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartèves,

Considérant que la pratique du PLU de Chartèves 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, Considérant que la modification, engagée par arrêté du Président, 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 et la rectification d'une erreur matérielle, en annexant au PLU les plans d'alignement mentionnés dans le règlement, Considérant que le projet de modification simplifiée a été transmis aux personnes publiques associées, et à l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas,

Le rapporteur invite les conseillers communautaires à approuver les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public, qui se déroulera du 31 août au 1^{er} octobre 2021 inclus.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

DECIDE QUE :

- le projet de modification simplifiée du PLU de Chartèves, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public, du 31 août au 1^{er} octobre 2021 inclus :

Copie pour impression en Mairie de Chartèves et au siège de la Communauté d'Agglomération, aux heures de réception au contrôle de légalité le 24/06/2021 à 07h50
 Référence de l'AR : 002-200072031-20210614-2021DEL169-DE
 Affiché le 24/06/2021 - Certifié exécutoire le 24/06/2021 www.carct.fr

- le public pourra formuler ses observations, du 31 août au 1^{er} octobre 2021 inclus :
 - sur un registre tenu à disposition du public en Mairie de Chartèves et au siège de la Communauté d'Agglomération (2 avenue Ernest Couvrecelle – 02400 Etampes-sur-Marne), aux jours et heures d'ouvertures habituels, pendant toute la durée de la mise à disposition,
 - par voie postale, par courrier adressé à : CARCT Service urbanisme – 2 avenue Ernest Couvrecelle – 02400 Etampes-sur-Marne ou par mail à : urba@carct.fr
- un avis précisant les modalités de la mise à disposition sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cet avis sera affiché en Mairie de Chartèves et au siège de la CARCT et publié sur le site internet de la CARCT pendant toute la durée de la mise à disposition. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

INDIQUE qu'à l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la CARCT présentera le bilan de la mise à disposition au Conseil communautaire, qui en délibérera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

Pour extrait conforme,



ETIENNE HAY
2021.06.24 07:37:08 +0200
Ref:20210622_105006_1-4-O
Signature numérique
le Président

Le dépouillement du vote a donné les résultats suivants :

Pour : 89

Contre : 0

Abstention : 0

Non-participation : 0

Suffrages exprimés : 89

Majorité absolue : 45

Copie pour impression

Réception au contrôle de légalité le 24/06/2021 à 07h50

Référence de l'AR : 002-200072031-20210614-2021DEL169-DE

Affiché le 24/06/2021 - Certifié exécutoire le 24/06/2021