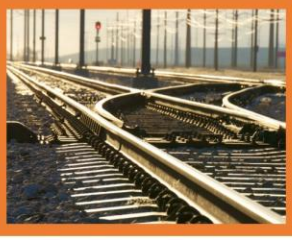


Département de la Haute-Marne

Communauté de Communes des Savoir-Faire

SUD-EST HAUTE-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : LA ZONE URBAINE 13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA 15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB 23
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC 31
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE 39
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UF 45
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ 52
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX 58

TITRE III : LA ZONE A URBANISER 65
DEFINITION DES DIFFERENTS SECTEURS ET SOUS-SECTEURS DE LA ZONE 1AU : 65
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU 67
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUX 74
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU 81

TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE 84
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (HORS SECTEUR AP) 85
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AP 93

TITRE V : LA ZONE NATURELLE 96
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NC 98
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NF 103
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL 111
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NV 116
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NX 121
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NY 125
TITRE VI : ANNEXES 129

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire composé des communes suivantes :

- Chalindrey
- Chaudenay
- Culmont
- Heuilley-le-Grand
- Le Pailly
- Les Loges
- Noidant-Châtenoy
- Palaiseul
- Rivières-le-Bois
- Saint-Broingt-le-Bois
- Saint-Vallier-sur-Marne
- Torcenay
- Violot

Ces communes sont issues de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey à l'origine de la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur cet ancien territoire.

La nouvelle intercommunalité est née au 1er janvier 2017 de la fusion des trois EPCI suivants :

- Communautés de communes du Pays de Chalindrey,
- Communauté de communes Vannier-Amance,
- Communauté de communes de Bourbonne-les-Bains.

La poursuite de la réalisation du PLU intercommunal sur les communes précitées a été actée par cette nouvelle intercommunalité.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26.
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R. 111-27.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :
[…] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme […].

Extrait de l'article L.111-15 du CU :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si […] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du code de l'urbanisme
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 7. RAPPELS

- Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :
  L'ABF veille à l'application des lois sur les :
  - abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine),
  - espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930),
  - secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens),
  - ZPPAUP et AVAP.

  Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».
  - Avis conforme : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).
  - Avis simple : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil communautaire.

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage.
  - Les éléments repérés sont les suivants :
    - Bâti ponctuel (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues et fontaines).
    - Bâtiment cultuel (églises et chapelles).

    Les éléments de type bâti repérés au plan de zonage doivent être préservés et rester visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être restaurés. Ils peuvent également être déplacés afin de gagner en visibilité depuis l'espace public.
    - Zone humide.

    Les zones humides repérées au plan de zonage sont inconstructibles quelle que soit la règlementation en place dans la zone ou le secteur dans lesquelles elles se trouvent.
    - Trame verte et bleue complémentaire (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres, élément paysager).

    Les éléments végétaux doivent être entretenus. En dehors de l'entretien, une intervention n'est possible que dans les cas suivants :

    *1 **Destruction autorisée.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel sans replantation équivalente sur l'unité foncière.*

Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres.*
- *Gestion sanitaire de l'élément décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie).*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative).*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique.*
- *Travaux déclarés d'utilité publique.*

2 ***Déplacement.*** *Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel avec replantation équivalente sur l'unité foncière sans exigence quant à la nature ou la composition de l'élément. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Cas de déplacement de haies ou parties de haies présentes sur ou en bordure de parcelle ayant fait l'objet d'un transfert de parcelle entre l'exploitation concernée et une autre exploitation. On entend par transfert de parcelles entre deux exploitations les cas d'agrandissement d'exploitations, d'installation d'agriculteur reprenant partiellement ou totalement une exploitation existante, d'échanges parcellaires. Le déplacement est possible jusqu'à 100% de l'élément avec réimplantation sur ou en bordure d'une parcelle faisant partie de l'unité foncière.*

3 ***Remplacement.*** *Cas de destruction suivie d'une réimplantation d'un nouvel élément au même endroit afin de remplacer des éléments morts, devenus dangereux ou de changer d'espèces.*

ARTICLE 8. LEXIQUE

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Alignement

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Annexes

Une annexe est 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.
Dans le présent PLUi, une serre sera considérée comme une annexe.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

~~Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l’urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l’exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d’immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).~~
~~*Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.*~~
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface.

Destination (usage)

La notion d’usage, qui relève du code de la construction et de l’habitation, concerne le profil juridique d’un immeuble d’habitation qui fait l’objet d’une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l’urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.
Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Les usages utilisés au sein de ce règlement sont les suivants :

- Agricole et forestier
- Artisanat

- Bureaux
- Commerce
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Entrepôt
- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Industrie

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
~~S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.~~

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

~~*Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.*~~

~~*Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.*~~

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au sens du code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ARTICLE 9. TABLEAU DE SYNTHESE

En introduction de chaque titre, un tableau de synthèse permet de connaitre rapidement si les secteurs de la zone sont concernés par une trame graphique spécifique présente sur le plan de zonage.

Règle graphique	**Ua**	**Ub**	**Uc**	**Ue**	**Uf**	**Uj**	**Ux**
Trame inondation	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*
Trame zone humide	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Oui*
Trame TVB complémentaire	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*
Emplacement réservé	*Oui*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*

Exemple de tableau de synthèse de la zone urbaine et de ses différents secteurs

TITRE II : LA ZONE URBAINE

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Définition des différents secteurs de la zone U :

Ua *: centres anciens et habitat mixte.* Il correspond à un habitat majoritairement ancien, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Des pavillons ont pu s'implanter dans les espaces laissés libres entre les constructions anciennes. Cet espace cumule, dans certaines communes, des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Quelques potentialités foncières subsistent en quantité limitée.

Ub *: extension pavillonnaire récente.* Le secteur Ub correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Les constructions sont implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Ces secteurs sont localisés globalement en périphérie des centres anciens. Il s'agit d'une zone urbaine, à faible densité parfois constituée de lotissement pouvant accueillir immédiatement des constructions. Ce secteur enregistre quelques possibilités de densification intéressantes.

Uc *: habitat collectif.* Le secteur Uc regroupe les quartiers d'habitat collectifs présents sur la commune de CHALINDREY. Certains de ces quartiers viennent s'articuler avec les zones d'habitat pavillonnaire.

Ue *: équipements collectifs.* Le secteur UE recouvre les zones d'équipements présents dans certaines communes.

Uf *: activités ferroviaires.* Ce secteur englobe l'espace ferroviaire principal au niveau des communes de Culmont et de Chalindrey.

Uj *: secteur de jardins.* Le secteur Uj correspond aux secteurs pouvant accueillir les annexes à l'habitat. Ces secteurs sont généralement situés en cœur d'ilot ou à l'arrière de longues parcelles.

Ux *: activités.* Le secteur Ux correspond à des espaces homogènes d'activités économiques.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Tableau de synthèse :

Règle graphique	Ua	Ub	Uc	Ue	Uf	Uj	Ux
Trame inondation	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*
Zone humide	*Oui*	*Oui*	*Non*	*Oui*	*Non*	*Oui*	*Oui*
Trame TVB complémentaire	*Oui*	*Oui*	*Non*	*Oui*	*Non*	*Oui*	*Non*
Emplacement réservé	*Oui*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
    - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
    - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
    - Les dépôts de déchets de toute nature.
    - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Article Ua2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Article Ua3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Ua4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Ua5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :
    - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ua9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol des annexes est limitée à ~~40~~ 50 m².

Article Ua10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est limitée à 14 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des autres constructions principales est fixée à :
  - 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 12 mètres ~~au faitage~~ hors tout.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
  - 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
  - 5 mètres hors tout.

Article Ua11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- Les ouvertures en façade et toitures doivent être plus hautes que larges.
- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.
- Les finitions écrasées ou rustiques doivent être évitées.
- Pour les constructions neuves, les coffrets de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur des constructions.

Toiture :

- Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exception de celles concernant les espaces de liaison, les annexes et les extensions.
- Sauf impossibilité technique, les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôture :

Pour les bâtiments d'habitation :

- Les murs déjà existants et anciens peuvent être rénovés et maintenus dans leur hauteur actuelle.
- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues, fontaines, églises, chapelles).

Article Ua12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les constructions, les changements de destination, l'adaptation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
  - Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 1 place minimum.
  - Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 2 places minimum.
- En l'absence d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres² de surface de plancher.
- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées ~~en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places~~ soit :
  - En aménageant sur un autre terrain les places de stationnement.
  - Ou si des places de stationnement public existent en nombre suffisant à proximité et peuvent être mutualisées en fonction de leurs usages.

  Dans tous les cas, les places de stationnement ne pourront être situées à plus de 200 mètres de la construction.

Article Ua13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construite de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres).

Article Ua14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ua15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Ua16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
    - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
    - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
    - Les dépôts de déchets de toute nature.
    - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Article Ub2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Article Ub3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Ub4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Ub5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :
    - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ub9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol des annexes est limitée à ~~40~~ 50 m².

Article Ub10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.
Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 10 mètres ~~au faitage~~ hors tout.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
  - 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
  - 5 mètres hors tout.

Article Ub11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les ouvertures peuvent être des châssis de toit ou des lucarnes.
- Sauf impossibilité technique, les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôtures :

Pour les bâtiments d'habitation :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues, fontaines, églises, chapelles).

Article Ub12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour les constructions, les changements de destination, l'adaptation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 3 places de stationnement par logement créé.
- En l'absence d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres² de surface de plancher.

Article Ub13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article Ub14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ub15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Ub16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Article Uc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
    - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
    - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
    - Les dépôts de déchets de toute nature.
    - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Article Uc2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Article Uc3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Uc4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Uc5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :
    - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Uc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Uc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Uc9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Uc10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.
Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 15 mètres ~~au faitage~~ hors tout.

Article Uc11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les ouvertures peuvent être des châssis de toit ou des lucarnes.
- Les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôtures :

Pour les bâtiments d'habitation :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues, fontaines, églises, chapelles).

Article Uc12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article Uc13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article Uc14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uc15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Uc16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Article Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - Les dépôts de déchets de toute nature.
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage de commerce.
- Les constructions et installations à usage de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et / ou forestière.

Article Ue2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'habitat **à condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage.

Article Ue3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Ue4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Ue5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 20 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ue7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ue8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ue9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Ue10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- La hauteur de la construction à usage d'habitat est limitée à celui de l'équipement dans le cas ou elle est intégrée au volume de l'équipement dont elle dépend.
- Dans le cas contraire, La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 10 mètres ~~au faitage~~ hors tout.
- La hauteur maximale des constructions annexes est dans tous les cas fixée à 4 mètres hors tout.

Article Ue11 - Aspect extérieur

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues, fontaines, églises, chapelles).

Article Ue12 - Stationnement

Non règlementé.

Article Ue13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres).

Article Ue14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ue15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article Ue16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uf

Article Uf1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - Les dépôts de déchets de toute nature.
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

Article Uf2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations **à condition** d'être en lien avec l'activité ferroviaire.
- Les constructions et installations à usage d'habitat **à condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage.

Article Uf3 - Accès et voirie

3.1. Acces

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Uf4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Uf5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uf6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Uf7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Uf8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Uf9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Uf10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les

règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- La hauteur de la construction à usage d'habitat est limitée à celui de l'équipement dans le cas ou elle est intégrée au volume de l'équipement dont elle dépend.
- Dans le cas contraire, La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 10 mètres ~~au faitage~~ hors tout.
- La hauteur maximale des constructions annexes est dans tous les cas fixée à 4 mètres hors tout.

Article Uf11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Clôtures :

Pour les bâtiments d'habitation :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 3 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités :

- En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Article Uf12 - Stationnement

Non règlementé.

Article Uf13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article Uf14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uf15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Uf16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj

Article Uj1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - Les dépôts de déchets de toute nature.
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage de bureaux.
- Les constructions et installations à usage de commerce.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les changements de destination de toute annexe.

Article Uj2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'habitation **à la double condition :**
  - d'être considérées comme des annexes,
  - d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation **à condition** que le bâtiment principal soit contigu du secteur Uj.

Article Uj3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article Uj4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Uj5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uj6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Uj7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Uj8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Uj9 - Emprise au sol

- Les annexes (à l'exception des serres) sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des bâtiments contiguës au secteur Uj peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% de l'emprise du bâtiment.

Article Uj10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Article Uj11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exception de celles concernant les espaces de liaison, les annexes et les extensions.

Clôtures :

- Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres).

Article Uj12 - Stationnement

Non règlementé.

Article Uj13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 70 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article Uj14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uj15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Uj16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

Article Ux1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR UX :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - ~~Les dépôts de déchets de toute nature.~~
  - ~~Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.~~
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

- Toutes les constructions et installations.

Article Ux2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'habitat **à la double condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrées au volume principal de la construction projetée.
- Les constructions à condition d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

Non règlementé.

Article Ux3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Ux4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Ux5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- La face la plus proche de toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 20 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
  - aux projet concernés par plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques. Dans ce cas, la règle ne concernera que la voie publique ou privée ou l'emprise publique principale. Pour ce même projet, une implantation plus libre sur limite ou au-delà de 3 mètres sera imposée pour les autres voies publiques ou privées ou autres emprises publiques qui ne serait pas jugés comme « principale » ;
  - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
  - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article Ux8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ux9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Ux10 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementé.

Article Ux11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Article Ux12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins

pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article Ux13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour toutes les constructions en dehors des activités de recyclage (habitation comprise) :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toutes les constructions en lien avec des activités de recyclage :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 15 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article Ux14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ux15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article Ux16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

TITRE III : LA ZONE A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : *« les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- **AU de type 1 dites 1AU :** secteur immédiatement constructible sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

- **AU de type 2 dites 2AU :** secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Il est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisé qu'après modification du PLU.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone 1AU :

1AU : ce secteur vierge de toute construction est dédié au développement de l'habitat. Les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Il est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

1AUx : ce secteur vierge de toute construction est dédié uniquement aux activités économiques. Les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Il est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

2AU : ce secteur vierge de toute construction est dédié au développement de l'habitat. Les réseaux sont réputés insuffisants au droit de la zone et les accès ne sont pas assurés de manière efficace. Il est inconstructible en l'état.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Tableau de synthèse :

Règle graphique	1AU	1AUx
Trame inondation	*Non*	*Non*
Zone humide	*Non*	*Non*
Trame verte et bleue complémentaire	*Non*	*Non*
Emplacement réservé	*Non*	*Non*

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - Les dépôts de déchets de toute nature.
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- L'ouverture des secteurs à l'urbanisation se fera sous réserve que :
  - la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
  - les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
  - la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 1AU3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées

générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 15 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :
    - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AU10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 10 mètres ~~au faitage~~ hors tout.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres hors tout.
- Dans le cas où la construction permettrait la réalisation de plus de 6 logements, la hauteur pourra être portée à :
    - 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
    - 12 mètres ~~au faitage~~ hors tout.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les bâtiments d'habitation doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôtures :

Pour les bâtiments d'habitation :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Article 1AU12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour les constructions, les changements de destination, l'adaptation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 3 places de stationnement par logement créé.
- En l'absence d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres² de surface de plancher.

Article 1AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 1AU15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 1AU16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

Article 1AUx1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
    - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
    - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
    - Les dépôts de déchets de toute nature.
    - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Article 1AUx2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- L'ouverture des secteurs à l'urbanisation se fera sous réserve que :
    - la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
    - les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
    - la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les constructions et installations à destination d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrées au volume principal de la construction projetée.

Article 1AUx3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article 1AUx4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées

générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article 1AUx5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUx6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 20 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :
    - aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article 1AUx7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit sur une limite séparative minimum soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Article 1AUx8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUx9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUx10 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementé.

Article 1AUx11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.

Règles :

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Façade :

- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50 mètres pour les murs et 2 mètres pour les grillages.

Article 1AUx12 - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

- Pour les constructions autres, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article 1AUx13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour toutes les constructions en dehors des activités de recyclage (habitation comprise) :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toutes les constructions en lien avec des activités de recyclage :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 15 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article 1AUx14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 1AUx15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 1AUx16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
  - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
  - Les dépôts de déchets de toute nature.
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Toutes les constructions et installations.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- L'ouverture du secteur à l'urbanisation ne pourra se faire que sous réserve d'un passage en 1AU à la suite d'une modification du PLUi.

Articles 2AU3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article 2AU4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AU9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 2AU10 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementé.

Article 2AU11 - Aspect extérieur

Non règlementé.

Article 2AU12 - Stationnement

Non règlementé.

Article 2AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non règlementé.

Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 2AU15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AU16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.

La zone agricole comprend au sein de son périmètre un secteur particulier :

- **Ap** : secteur agricole à protéger dans la perspective d'un aménagement à long terme.

La zone et son secteur Ap ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Tableau de synthèse :

Règle graphique	A	Ap
Trame inondation	*Oui*	*Non*
Zone humide	*Oui*	*Non*
Trame verte et bleue complémentaire	*Oui*	*Non*
Emplacement réservé	*Non*	*Non*

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (hors secteur Ap)

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE AGRICOLE :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « INONDATION » :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des dispositions mentionnées à l'article 2.2.

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nonobstant les dispositions contraires mentionnées dans l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

2.1.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les logements de fonction ou de gardiennage **à condition** :
  - d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage,
  - d'êtres situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment agricole,
  - d'être limités à un logement par exploitation.

2.1.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,2,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.1.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
    - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
    - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **à la double condition** de ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « INONDATION » :

- L'édification de clôtures **à condition** :
    - d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone,
    - de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2.3. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

Non réglementé.

Article A3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :
    - pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
    - aux rampes pour personnes à mobilité réduite.
- Nonobstant toute règle précédente, les ICPE devront être situées au-delà de 35 mètres des divers points d'eau (puits, forages, berges des cours d'eau).

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.
- Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article A9 - Emprise au sol

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m².

- Dans le cas où la somme bâtiments d'habitation existants (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, les droits à construire sont limitées à 10% de la surface totale de l'emprise des bâtiments.

Article A10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur des logements de fonction est fixée à :
  - 7 mètres à l'acrotère,
  - à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation existants est fixée à 5 mètres hors tout.
- La hauteur des installations (hors silos) est fixée à 4 mètres hors tout.
- La hauteur des silos est fixée à 15 mètres hors tout.

Article A11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement,

Règles :

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.

Pour les logements de fonction ou les bâtiments d'habitation existants :

Façade :

- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues, fontaines, églises, chapelles).

Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Eléments remarquables :

- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales du présent document pour les travaux susceptibles de toucher à ces éléments (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres).

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AP

Article Ap1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article Ap2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

2.2. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
    - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
    - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article Ap3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article Ap4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Ap5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ap6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Nonobstant toute règle précédente, les ICPE devront être situées au-delà de 35 mètres des divers points d'eau (puits, forages, berges des cours d'eau).

Article Ap7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Article Ap8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ap9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ap10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article Ap11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Ap12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ap13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article Ap14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ap15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ap16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE V : LA ZONE NATURELLE

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La zone naturelle comprend six secteurs particuliers :

- **Nc** : secteur du fort du Cognelot sur la commune de Chalindrey.
- **Nf** : secteurs boisés principaux et zone Natura 2000.
- **Nl** : secteur de loisirs du parc de Charmeval sur la commune de Violot et de la zone du Sonjeot sur la commune de Chalindrey.
- **Nv** : secteurs de vergers à protéger en raison de leur intérêt paysager.
- **Nx** : secteur~~s~~ destiné~~s~~ ~~au stockage de matériaux pondéreux~~ à l'installation de panneaux photovoltaïques sur la commune de Chalindrey.
- **Ny** : secteur destiné à l'activité de stockage de déchets inertes.

Les secteurs Nc, Nl, Nv, ~~et~~ Nx et Ny permettent des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils constituent de ce fait des STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

Tableau de synthèse :

Règle graphique	Nc	Nf	Nl	Nv	Nx	Ny
Trame inondation	*Non*	*Oui*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*
Zone humide	*Non*	*Oui*	*Oui*	*Non*	*Non*	*Non*
Trame verte et bleue complémentaire	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*
Emplacement réservé	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*	*Non*

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc

Article Nc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article Nc2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère historique ou culturel de la zone,
  - d'être cohérentes avec l'occupation actuelle du secteur,
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,5,
  - de prendre en compte la végétation en place sur la parcelle d'accueil dans les projets d'aménagement,
  - de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

Article Nc3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Nc4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Nc5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Nc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Nc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Nc9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Nc10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Règles :

- Les constructions et les installations sont limitées à 10 mètres hors tout.

Article Nc11 - Aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Nc12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

Article Nc13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article Nc14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nc15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nc16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nf

Article Nf1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR NF :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « INONDATION » :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des dispositions mentionnées à l'article 2.2.

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nonobstant les dispositions contraires mentionnées dans l'article 2.

Article Nf2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

- Les constructions et installations autorisées par le présent règlement le sont **à condition** :
  - de prendre en compte la végétation en place sur la parcelle d'accueil dans les projets d'aménagement,
  - de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

2.1.1. ACTIVITE AGRICOLE OU FORESTIERE :

- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestier **à condition** qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- L'aménagement de bâtiments existants en vue de réaliser des équipements d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes…) **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.1.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,2,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.1.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
  - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

2.2. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « INONDATION » :

- L'édification de clôtures **à condition** :
  - d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone,
  - de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2.3. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LES ESPACES CONCERNES PAR LA TRAME « ZONE HUMIDE » :

- Non règlementé.

Article Nf3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article Nf4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Nf5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nf6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Nf7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Nf8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article Nf9 - Emprise au sol

- Les constructions à usage agricole ou forestier sont limitées à 60 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m².
- Dans le cas où la somme bâtiments d'habitation existants (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, les droits à construire sont limitées à 10% de la surface totale de l'emprise des bâtiments.

Article Nf10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

Règles :

- Les constructions à usage agricole ou forestier sont limitées à 6 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions principales à usage d'habitat est fixée à :
  - 7 mètres à l'acrotère,
  - 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation existants est fixée à 5 mètres hors tout.
- La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Article Nf11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A toute fin utile, il convient de se référer :

- *aux fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement,*
- *à la fiche mission n°3 des Paysages de Haute-Marne annexée au présent règlement.*

Règles :

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments d'habitation existants :

Façade :

- En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit doit être plein ou en joint à pierre vue.
- Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Toiture :

- Les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1.50 mètres.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- Les bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Article Nf12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

Article Nf13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Trois arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale devront être plantés par projet. Ils devront être plantés à moins de 20 mètres du point le plus proche du projet entre ce dernier et l'emprise publique.

Article Nf14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nf15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nf16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

Article NI1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article NI2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère de la zone de loisirs,
  - d'être cohérentes avec l'occupation actuelle du secteur,
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,3.
  - de prendre en compte la végétation en place sur la parcelle d'accueil dans les projets d'aménagement,
  - de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

- Les équipements publics d'intérêt collectif sont également autorisés (bassin de rétention, etc.) **à condition** de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Article NI3 - Accès et voirie

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article NI4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article NI5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NI6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article NI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article NI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article NI9 - Emprise au sol

- Les constructions sont limitées à 40 m².
- Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Article NI10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Règles :

- Les constructions et les installations sont limitées à 5 mètres hors tout.

Article NI11 - Aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article NI12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

Article NI13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article NI14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article NI15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article NI16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nv

Article Nv1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article Nv2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
    - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
    - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions **à condition** :
    - d'être en lien avec le caractère de la zone,
    - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,1.
    - de prendre en compte la végétation en place sur la parcelle d'accueil dans les projets d'aménagement,
    - de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

Article Nv3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article Nv4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Nv5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nv6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Nv7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Nv8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Nv9 - Emprise au sol

- Les constructions sont limitées à 20 m².
- Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Article Nv10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les constructions sont limitées à 2,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et à 4 mètres au faitage.

Article Nv11 - Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles :

- Les clôtures devront garantir en toutes circonstances la circulation des espèces animales sauvages.

Article Nv12 - Stationnement

Non règlementé.

Article Nv13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non règlementé.

Article Nv14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nv15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nv16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nx

Article Nx1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article Nx2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère de la zone,
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,2. A noter que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des constructions.

Article Nx3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article Nx4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Nx5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nx6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Nx7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Nx8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nx9 - Emprise au sol

- Les constructions sont limitées à 50 m². A noter que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des constructions.

Article Nx10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les constructions sont limitées à 2,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et à 4 mètres au faitage.

Article Nx11 - Aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Nx12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Nx13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article Nx14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nx15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nx16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ny

Article Ny1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article Ny2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère de la zone,
  - que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,1.

Article Ny3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article Ny4 - Desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. EAU A USAGE NON DOMESTIQUE

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ou dans le cas d'extension de construction existante, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5. RESEAUX SECS

Les réseaux secs devront être enterrés sur les parcelles privées et pour les nouvelles voies à créer.

Article Ny5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ny6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article Ny7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Ny8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ny9 - Emprise au sol

- Les constructions sont limitées à 100 m².

Article Ny10 - Hauteur maximum des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les constructions sont limitées à 2,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et à 4 mètres au faitage.

Article Ny11 - Aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ny12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ny13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article Ny14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ny15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ny16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE VI : ANNEXES

Les annexes suivantes complètent utilement le règlement du PLUi :

- Pages 120 à 123 : fiches « Construire ou restaurer » éditées par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne annexées au présent règlement.
- Pages 124 et 125 : fiche 3 du référentiel des paysages de Haute-Marne.

01 LE PROJET ARCHITECTURAL DANS LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construire ou restaurer

Pour élaborer son projet, il est conseillé de s'appuyer le plus possible sur les caractéristiques du bâti existant, ancien de préférence. Par caractéristique, on entend l'orientation, l'implantation, les formes des ouvertures, les types de toitures, ...

Penser un projet, ce n'est pas seulement imaginer un bâtiment.

C'est aussi réfléchir :
- à l'aménagement extérieur (allées, places de stationnement, ...),
- aux relations entre l'intérieur et l'extérieur (vues, ...),
- aux relations avec les voisins (visibilités, gênes,...),
- aux relations avec la rue (entrée dans la parcelle, haies,...),
- aux relations avec la commune (comment le projet est perçu de différents endroits du village ou de la commune),
- à la vie dans le projet (à l'intérieur et à l'extérieur) au cours de la journée, de l'année et dans le futur.

Les documents à fournir pour le permis de construire sont le reflet de toute la réflexion préalable à la réalisation d'un rêve d'habiter.

En plus d'être des documents contractuels, ils sont des outils de communication, permettant la transmission d'un maximum d'informations sur le projet.

Ces documents doivent être établis de manière à rendre la compréhension du projet claire, rapide et complète.

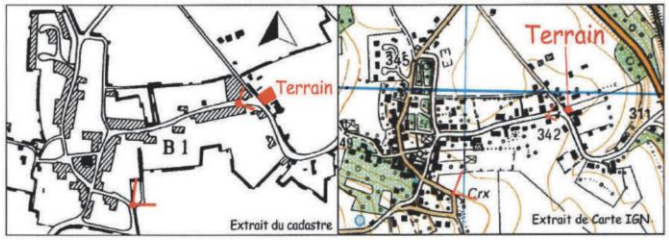
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Marne
89, rue Victoire de la Marne - BP 72006 -52901 CHAUMONT CEDEX 09 Tél. : 03 52 09 56 52

LES DOCUMENTS DU PROJET ARCHITECTURAL

1 et 2. Le plan de situation et le plan masse

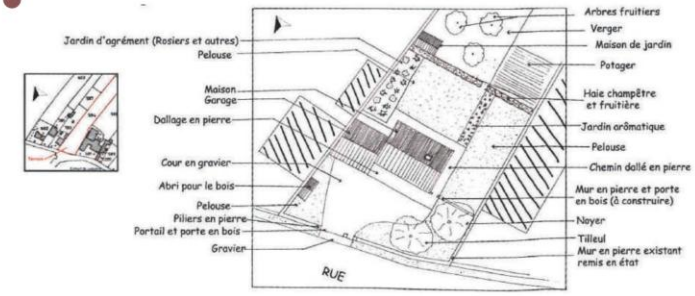
1.

Objectif : le plan de situation permet de localiser la parcelle au niveau du village et de la rue.
Les documents pouvant servir de base de réalisation sont des cartes à grande échelle (type IGN, ...) ou des plans montrant les parcelles à l'échelle du village (type cadastre, ...).



2.

Objectif : le plan masse permet de repérer l'implantation du projet sur la parcelle.
Il est nécessaire de préciser les accès et les aménagements extérieurs (plantations, allées ou encore places de stationnement, ...) et d'identifier les plantations. Il ne faut pas oublier de préciser les couleurs, la nature des matériaux utilisés pour donner un maximum d'informations.

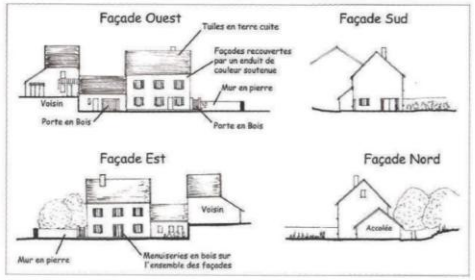


LES DOCUMENTS DU PROJET ARCHITECTURAL

3 et 4. Les façades et la coupe

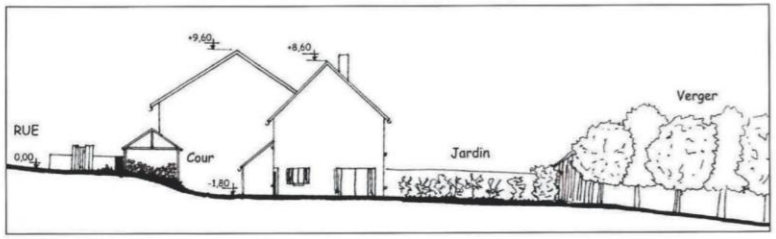
3.

Objectif : le dessin des façades permet de présenter tous les aspects extérieurs du projet.
Pour une bonne compréhension du dessin, il faut mettre une ligne représentant le sol, et représenter les abords du projet (végétation par exemple). La nature des matériaux employés ainsi que leur couleur sont à préciser.



4.

Objectif : la coupe permet de préciser l'implantation du bâtiment par rapport au terrain environnant.
Il est impératif de représenter la totalité de la parcelle, les abords, ainsi que tous les aménagements envisagés (végétaux et minéraux). La coupe peut être annotée pour une meilleure compréhension. Le demandeur ne doit pas hésiter à faire plusieurs coupes si son terrain est difficile à comprendre.



5.

Objectif : les photographies permettent de situer le terrain dans le paysage proche et lointain.
Il s'agit de faire un reportage photographique de la parcelle. Sur chaque photographie, le lieu du projet doit être repéré et les lieux de prise de vue doivent figurer sur le plan de situation ou le plan masse.

La photographie de près montre la parcelle ainsi que l'environnement proche. Elle peut être prise depuis la rue ou la voie menant à la parcelle.

La ou les photographies éloignées présente une situation d'ensemble du terrain, c'est-à-dire avec l'ensemble des habitations alentours, mais aussi, suivant les cas, l'ensemble du village.

6.

Objectif : le document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.
Il s'agit de faire une perspective, avec le bâtiment, le terrain et les abords. Il peut s'agir d'un croquis à main levée d'après photo, d'un photomontage ou d'une simulation informatique.

7.

Objectif : la notice vise à décrire le paysage, le cadre bâti et l'environnement existant.
Elle expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

Les éléments pouvant être indiqués pour la description du contexte sont :
- le relief : plaine, plateau, vallon, ...
- la végétation : bois, bocage, haie, arbre isolé, ...
- la topographie du terrain : talus, fossé, pente, replat, ...
- le voisinage bâti : centre-bourg, village, lotissement, situation isolée, à l'alignement d'une rue, en recul, sur une place, ...
- les caractéristiques des bâtiments avoisinants : volumétries, toitures, matériaux, clôtures, couleurs, forme des percements, ...

Les éléments pouvant être indiqués pour la description du projet sont :
- l'implantation du bâtiment : localisation dans la parcelle,
- l'orientation : soleil, vues, ...
- l'accès au terrain : piétons, voitures, depuis un chemin communal, rural, depuis une départementale, ...
- les caractéristiques architecturales : étages, sous-sol, toitures, balcons, percements, ...
- les clôtures : muret, haie, grille, ...

Ces listes ne sont pas exhaustives, vous pouvez préciser les éléments qui vous semblent nécessaires pour décrire et justifier le projet.

N'hésitez pas à faire appel à une personne ayant des capacités en dessin (professionnel ou non) pour réaliser vos documents graphiques.

QUE DIT LA LOI ?

La loi du 1er octobre 2007, prévoit que les documents suivants, regroupés sous l'intitulé « projet architectural », soient présents dans le dossier de demande de permis de construire, dans la déclaration préalable de travaux et dans le permis d'aménager :
- le plan de situation,
- le plan masse,
- les plans des façades et toitures,
- le plan en coupe,
- le document graphique,
- les photographies,
- la notice.

À SAVOIR
Transcription réglementaire, procédure

TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE

Un projet architectural peu convainquant peut être un motif de rejet du dossier. Les implantations des bâtiments futurs devront être étudiées de façon à assurer une continuité visuelle avec le bâti existant.
La pente du terrain nécessitera l'étude d'une architecture spécifique et exclura la simple adaptation de modèle pour terrain plat.

La construction sera adaptée au terrain naturel, sans butte ni talus, l'accès se faisant de plain-pied ou au maximum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
Lors de l'instruction des demandes d'urbanisme futures, un soin tout particulier pourra être exigé sur le plan de composition architecturale et de l'insertion dans le paysage local (pentes de toiture semblables à celles traditionnellement observées dans le village, utilisation des matériaux locaux...).

PROCÉDURE

Les documents doivent permettre d'apprécier le bâtiment, son insertion dans son environnement proche ou éloigné, mais aussi tous les aménagements prévus (accès, abords, plantations, ...).
Le volet paysager permettant de replacer l'ensemble des constructions dans le site s'avère souvent insuffisant pour permettre d'apprécier l'intégration paysagère et urbaine de l'édifice. Ces carences occasionnent souvent une perte de temps dans l'instruction des dossiers. Il est souhaitable que la géographie du lieu, la végétation, le caractère et l'emprise du bâti environnant soient rapportés afin de comprendre les intentions du projet déposé.

Afin d'accélérer la procédure d'instruction de certains dossiers complexes, nous recommandons que les images et les photographies soient en nombre suffisant et qu'elles relatent bien les différents faits que sont les formes des édifices alentours, leurs emprises dans le lieu et le paysage (typologie et morphologie de l'existant).

Avant tous travaux, il est préférable de prendre contact avec la mairie ou la DDT pour connaître la procédure à utiliser. Les différents travaux nécessitent :
- d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L.422-2 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble se situe dans un espace protégé : abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, site patrimonial remarquable, sites inscrits ou classés, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

POUR VOUS GUIDER
Renseignements

POUR VOUS RENSEIGNER

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté Égalité Fraternité

• L'ensemble des Mairies du département de la Haute-Marne
• **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Marne** (UDAP
89, Rue Victoire de la Marne, BP 72006, 52000 Chaumont - 03 52 09 56 52
• Direction Départementale des Territoires (DDT)
82, Rue du Commandant Hugueny, 52000 Chaumont - 03 25 30 79 79
• Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
4, Cour Marcel Baron, 52000 Chaumont - 03 25 32 52 62
• Maisons Paysannes de France
M. Claude Roze, Délégué Départemental
5, Grande rue, 52000 Villiers-le-Sec - 06 86 94 72 77
• Chambre Artisanale des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
8, Boulevard Barotte, 52000 Chaumont - 03 25 35 04 20
• Fédération Départementale du Bâtiment et des Travaux Publics de la Haute-Marne (FDBTP)
7, Rue de la Maladière, 52000 Chaumont - 03 25 03 02 94

POUR ÉTABLIR ET RÉALISER VOTRE PROJET

• Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes)
1, Placette du Cloître, 51000 Châlons en Champagne - 03 26 68 45 71
• Artisans spécialisés (Chambre des Métiers)
Chambre des métiers, 9, Rue Decrès, 52000 Chaumont - 03 25 32 19 77

Conception
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne (UDAP)
Crédit photos
Agathe Lukasek pour l'UDAP de la Haute-Marne
Document graphique : UDAP de la Haute-Marne & Agathe Lukasek
Mise en page
UDAP de la Haute-Marne
Impression
Imprimerie du Petit-Cloître

Bibliographie

• Dicobat, J. De VIGAN, éd. Arcature.
• L'architecture rurale française, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.
• Les couleurs de la France, J.P.LENCLOS, éd. Le Moniteur, 1990
• L'architecture rurale et bourgeoise en France, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
• Maisons Paysannes de France (revues)

Juin 2022

Fiche 3

Paysage de Haute-Marne
ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES

Rappel des dynamiques observées sur le territoire

(+)
- Une reconnaissance du patrimoine naturel et architectural
- L'apparition de projets urbains qualitatifs et soignés

(-)
- Une déshérence des centres anciens
- Une tendance généralisée à l'étalement urbain
- Des constructions récentes souvent déconnectées des logiques paysagères
- Une disparition des ceintures de village

Sites clefs

- *Les périphéries des villes,*
- *Les villages et leurs ceintures végétales (vergers, jardins potagers, prairies...)*
- *Les grands espaces agricoles ouverts*

Objectifs

- ⇨ ***Lutter contre la banalisation des paysages bâtis due au mitage et à l'urbanisation linéaire.***
- ⇨ ***Réduire les surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle et favoriser la proximité aux centres villes ou villages***
- ⇨ ***Renforcer la prise en compte du patrimoine local***
- ⇨ ***Recomposer l'insertion paysagère des installations isolées dans le paysage***

Contexte

Parmi les actions menées par l'État pour lutter contre l'artificialisation accrue des sols et s'inscrire dans un développement durable du territoire, un nouveau dispositif a été créé par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt (LAAAF) en 2014 : la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

Les constructions isolées entrent dans ce cadre.

La construction d'habitations isolées concerne particulièrement les secteurs soumis au RNU (absence de documents d'urbanisme – carte communale) pour lesquels la DDT est amenée à formuler un argumentaire dans le cas de demande de permis de construire.

Au regard de l'article R111-21, elle se doit de justifier des enjeux paysagers particuliers au site de construction, et le cas échéant, mettre en évidence les lacunes du projet.

Dans le cas des bâtiments agricoles, le fait que les exploitants agricoles puissent construire sur le site d'exploitation constitue un droit qui n'exclut pas la prise en compte du paysage environnant.

Le soin à apporter à ces constructions est d'autant plus important que :

- leurs surfaces sont très importantes
- les formes architecturales et les matériaux employés sont souvent peu qualitatifs par souci d'économie
- les bâtiments sont souvent accompagnés d'aires techniques
- les paysages agricoles ouverts de grandes cultures offrent peu d'appui végétal

Il en va de même pour les bâtiments d'activités qui s'installent souvent en entrée de ville ou au bord des axes routiers, recherchant l'effet «vitrine», sans réellement chercher à valoriser leurs abords ni leurs accès.

Aussi est-il important de définir des critères de prise en compte du paysage pour évaluer et émettre un avis sur les permis de construire, ainsi que pour guider les pétitionnaires dans leur choix.

RAPPEL de l'Article R111-2 :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'analyse des processus d'évolution a montré que la construction de bâtiments isolés pose aujourd'hui un véritable problème de paysage.

Pour les habitations récentes (type pavillon), leur positionnement à l'écart et souvent dominante pour bénéficier de la vue, en contradiction avec les logiques urbaines et paysagères locales, banalise considérablement le paysage.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou d'activité, leurs volumes de plus en plus importants, leurs formes et leurs matériaux conduisent eux aussi à une forme de banalisation des paysages ouverts où ils s'implantent. De plus, il s'accompagnent souvent de plateformes de stockage, d'aires de stationnement et de déchargement, de terrassements importants. Autant de nécessités techniques qui accentuent encore le phénomène de fragilisation des paysages.

Exemple de bâtiment agricole contemporain de qualité à Lachapelle-en-Blaisy.

Questions à se poser

1. *Comment évaluer la bonne prise en compte du paysage dans un projet de construction isolée ?*
2. *Quels sont les secteurs appelant une vigilance particulière?*

Rôle de la DDT
- Missions régaliennes :
    - avis sur un projet arrêté si carte communale ou PLU ou PLUi,
    - application du droit des sols pour les communes sans document d'urbanisme

Partenaires
- *Architecte des Bâtiments de France*
- *Bureau d'études, agence d'urbanisme, géomètre, paysagistes et architectes,*
- *CAUE,*
- *Conservatoire des espaces naturels de Champagne Ardenne.*
- *DREAL,*
- *Maîtres d'oeuvre privés,*
- *Maîtres d'ouvrage publics (EPCI, Département, collectivités locales),*
- *Membres de la CDPENAF,*
- *Paysagiste et architecte conseils de l'État,*
- *Projet du parc national des forêts de Champagne et Bourgogne*

en complément pour les bâtiments agricoles :
- *Chambre d'agriculture.*

Outils
- *démarche AEU*
- *écoquartier*
- *étude entrée de ville (L 111.6 à L 110.8)*
- *EBC,*
- *ER*
- *OPAH RR et RU,*
- *PIG*
- *DPU*
- *DUP/ORI*
- *AVAP*
- *PLUi.H et D*
- *PLH/PDH*
- *PDALPD*
- *Référentiel des paysages*

1. Comment évaluer la bonne prise en compte du paysage dans un projet de construction isolée ?

Pour pouvoir constater de l'opportunité d'un projet de construction, il faut pouvoir se référer à des pièces graphiques détaillées et complètes. Elles doivent donner des informations sur le paysage comme la topographie, la présence de boisements, l'urbanisation proche ou le réseau hydrographique.

Elle doivent également montrer le projet au sein de son site, qu'il soit urbain ou agricole, avec un cadrage large. Elles doivent décrire la relation du bâti avec son contexte et non seulement le bâti.

Chaque pièce doit permettre de comprendre clairement sa spécificité :

- la coupe doit mettre en évidence le relief
- la photo doit montrer la végétation et les clôtures
- le plan de situation doit faire apparaître le contexte large du site

Ces questions doivent être complétées par la connaissance des protections existantes éventuelles (périmètre d'un site classé ou périmètre autour d'un monument historique, auquel cas il doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, charte architecturale ou environnementale particulière)

Un projet rompant apparemment avec les modèles traditionnels de construction peut être de grande qualité et mettre en œuvre des techniques de construction novatrices, ou pas. Aussi est-il important, dans tous les cas d'architecture contemporaine, de faire appel aux conseils de l'Architecte et du Paysagiste Conseils de l'État.

Émettre un avis sur un dossier de demande de permis de construire, du point de vue du paysage, n'est pas une action liée à une subjectivité contemporaine. Elle repose sur un certain nombre de critères qui permettent de justifier son acceptation ou son rejet. Tous ces critères permettent de légitimer l'avis de la DDT pour préserver l'intérêt public face à l'intérêt privé.

Parmi ces critères, les plus importants sont :

- **L'implantation et les proportions du bâti par rapport à la parcelle et par rapport aux bâtiments existant**s : dans un contexte urbain, le nouveau bâtiment doit prendre en compte la forme urbaine et s'en inspirer. Dans un contexte agricole, il cherchera à trouver un appui, à s'adosser à une structure existante (haie, lisière forestière, hameau...) ou à en créer .

- **Le traitement des limites de la parcelle** : la limite avec l'espace public doit être regardée dans le détail. Il est toujours préférable de privilégier une importante proportion d'essences locales par rapport aux végétaux horticoles décoratifs. Pour les clôtures, préférer la restauration/ construction de murs en pierres (en moellon ou taillée), ou l'installation de clôtures transparentes simples et éviter les grillages industriels (treillis soudé,...) ou standardisés, le béton, le parpaing ou la tôle... Dans un contexte agricole, ce sera la transition avec les espaces non bâtis qu'il faudra juger. Elle doit être douce et respecter les milieux qu'elle prolonge (ruisseaux, haies, lisières boisées...).
- **Les harmonies colorées du bâti et des paysages** : en situation urbaine ou agricole, l'aspect du bâti, ses matériaux et sa couleur doivent être adaptés au site.

Attention

Des tons sombres permettent généralement à l'architecture récente de mieux se fondre dans un tissu ancien ou dans l'espace agricole. Ils s'accordent aux tonalités de la terre, des labours, du végétal, de la tuile et des bois. Ce sont les tonalités dominantes de l'hiver, période à laquelle les vues portent plus loin, les boisements sont plus transparents et les sols dénudés.

Le blanc, le crème et même le vert sont des couleurs dont il faut se méfier, notamment les tons clairs dit «tons pierre», qui sont souvent très voyants. S'ils sont sensés rappeler la pierre, ils n'en n'ont ni la patine, ni la texture, ni la densité de ton. Le vert, quant à lui, se fond dans les feuillages, mais en période hivernale, il devient très visible. Il n'est donc pas vraiment approprié pour les bâtiments agricoles. Pour ces derniers, les tons de terres sont plus adaptés.

Le traitement des limites de parcelles

Exemples intéressants de traitement de limites de parcelles : en barrières de bois accompagnées de quelques arbres, en haies mixtes ou en osier tressé. Rennes Métropole (35)

Les harmonies colorées du bâti et des paysages

Éviter

Bâtiment de faible qualité visuelle, très voyant par sa couleur claire. et dépourvu de tout accompagnement végétal.

Préférer

Bel exemple d'intégration de bâtiment d'exploitation dans le paysage : couleur sombre (bois) appui arboré et positionnement en creux à la faveur d'un vallon.

Éviter

Des bâtiments posés sur des socles au modelé artificiel en entrée de ville

Des zones d'activités sans transition avec l'espace agricole

Préférer

Des tons foncées, une horizontalité du bâtiment, et une situation à la lisière d'un bois

Une position en promontoire gérée par la présence d'une lisière forestière

2. Quels sont les secteurs appelant une vigilance particulière?

En premier lieu, il est nécessaire de vérifier si le site de construction est sensible et s'il peut tolérer facilement une implantation nouvelle et isolée. Certains sites seront porteurs d'enjeux plus forts que d'autres et seront plus fragiles.

Il s'agit généralement des secteurs :

- visibles de loin ou permettant de voir loin,
- mettant en valeur un élément de paysage caractéristique comme une silhouette de village, un relief marquant ou un monument,
- installés sur des reliefs comme les coteaux ou les crêtes,
- situés en entrées de villages ou de villes, en bord de route,
- positionnés en limite de village, au-delà des lisières végétales qui l'entourent.

Dans chacun de ces cas, il faudra faire preuve d'une grande vigilance, vérifier si le projet tisse une relation de qualité avec le site et le cas échéant, ne pas autoriser le projet en l'état si ce n'est pas le cas.

Des paysages plus sensibles que d'autres à l'implantation bâtie

Les paysages offrant des points de vue

Exemple de mitage par l'urbanisation diffuse dont la visibilité est accentuée par le relief légèrement vallonné qui offrent de multiples points de vue.

Fragilisation d'un site bâti spectaculaire par la construction non maîtrisée sur les crêtes.

Les paysages d'entrées ou de lisières des villages

Exemple d'entrée de village banalisée par des extentions récentes en contrebas de la route, fragilisant le paysage agricole et le site bâti ancien.

A consulter en complément :

Les 17 Unités de Paysage (41)

Les dynamiques d'évolution récentes

- Les paysages naturels (230)
- Les paysages agricoles (236)
- Les paysages bâtis (241)

Les enjeux

- Les enjeux concernant les paysages naturels (250)
- Les enjeux concernant les paysages agricoles (256)
- Les enjeux concernant les paysages urbains et villageois (262)

Synthèse

Synthèse spatiale des valeurs paysagère départementale (210)

Les orientations et recommandations

- Orientations n°2 : les paysages agricoles (282)
- Orientations n°3 : les paysages bâtis (286)