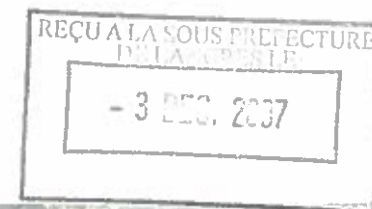


# COHONS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

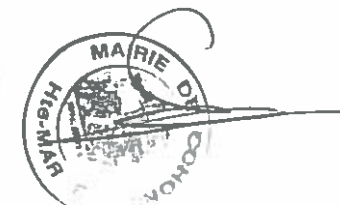
### RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2006

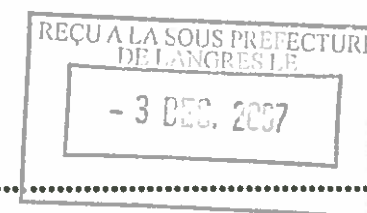
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2007



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)



# SOMMAIRE



<b>PREAMBULE .....</b>	<b>9</b>
<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>13</b>
<b>A. SITUATION ET CADRE NATUREL.....</b>	<b>13</b>
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	14
1.1. Une situation privilégiée .....	14
2. LE SITE DE COHONS .....	15
2.1 Données géographiques et paysagères.....	15
2.0.1. Une commune au carrefour de la Bourgogne, de la Champagne et de la Franche-Comté	15
2.0.2. Données paysagères du territoire communal .....	15
2.2. Données environnementales.....	21
3. LE PAYSAGE.....	23
3.1. Paysage urbain .....	23
3.1.1. Le bourg .....	23
3.1.2. Typologies des rapports entre bâti et espace public et incidences paysagères	23
3.2. Le cadre architectural .....	27
3.3. Le petit patrimoine urbain et naturel .....	29
3.4. Monuments historiques :.....	30

**B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....31**

1. DEMOGRAPHIE.....31

1.1. REPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE.....31

1.2. ÉVOLUTION DE LA POPULATION.....31

1.3. NATURE DE L'ÉVOLUTION.....33

1.4. COMPOSITION DE LA POPULATION.....34

1.5. LA COMPOSITION DES MENAGES.....36

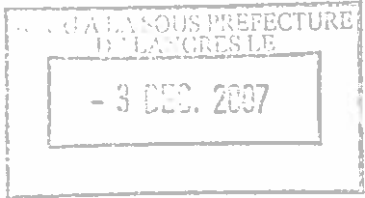
2. HABITAT.....37

2.1. ÉVOLUTION DU PARC ET DE SA COMPOSITION.....37

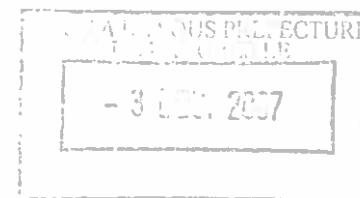
2.2. AGE DU PARC.....38

2.3. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....39

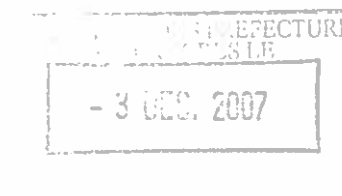
2.4. NIVEAU DE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES.....40



2.5.	LES CONSTRUCTIONS NEUVES DEPUIS 1994 .....	41
2.6.	LE MARCHÉ DU LOGEMENT .....	42
3.	L'ECONOMIE .....	43
3.1.	POPULATION ACTIVE .....	43
3.2.	COMMERCE ET SERVICES .....	46
3.3.	TOURISME, CULTURE ET LOISIRS .....	46
3.4.	ACTIVITÉ AGRICOLE .....	48
4.	LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL .....	51
4.1.	ÉQUIPEMENTS ROUTIERS .....	51
4.2.	AUTRES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE .....	51
4.3.	TRANSPORTS .....	51
4.4.	ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES .....	51



4.5. EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET SPORTIFS .....	52
4.6. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS.....	52
4.7. LIEU DE CULTE .....	52



**JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. ....54**

**A. PARTI D'AMENAGEMENT.....54**

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DU PLU .....54

2. LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN .....55

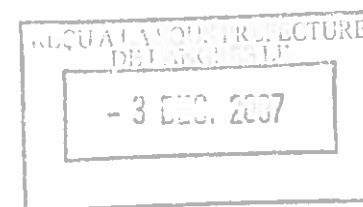
3. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 57

3.1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux de l'agglomération pour accueillir de nouvelles populations. ....57

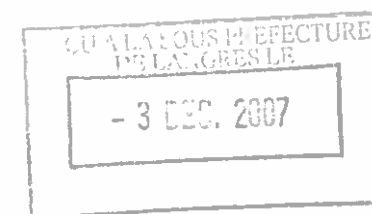
3.2. Préserver le patrimoine bâti, les milieux naturels et la qualité paysagère de la commune. 59

3.3. Répondre aux besoins en équipements publics.....59

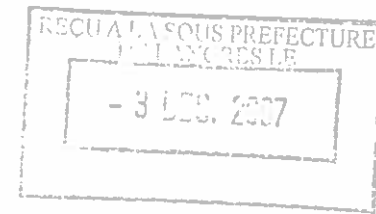
<b>B. ZONAGE ET REGLEMENT.....</b>	<b>61</b>
1. LES ZONES URBAINES.....	61
1.1. LA ZONE UA .....	61
1.2. LA ZONE UB.....	65
2. LA ZONE A URBANISER .....	68
2.1. LE SECTEUR AUA.....	69
2.2. LE SECTEUR AU Y.....	72
3. LA ZONE AGRICOLE .....	74
4. LA ZONE NATURELLE.....	76
4.1. LE SECTEUR NA .....	78

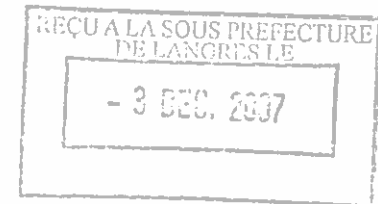


4.2. LE SECTEUR NL.....	79
4.3. LE SECTEUR NY .....	80
<b>C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>82</b>
1. LOI PAYSAGE.....	82
1.1. Eléments paysagers .....	82
1.2. Eléments bâtis .....	82
2. EMBLEMES RESERVES.....	82
3. ANNEXES SANITAIRES.....	83
4. SITES ARCHEOLOGIQUES.....	84
<b>D. MISE EN ŒUVRE DU PLU .....</b>	<b>86</b>
1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	86
2. MISE EN VALEUR DES MILIEUX .....	87



<b>E.</b>	<b>COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>88</b>
1.	LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	88
2.	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	89





## PREAMBULE

---

L'article L.123-1 définit le plan local d'urbanisme.

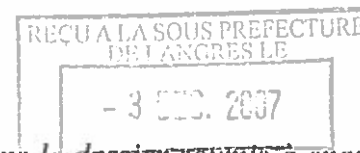
*Article L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1o) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1o) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »*

*En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un*



*territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2o) « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ». et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*A ce titre, ils peuvent :*

*1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;*

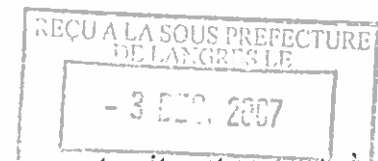
*2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

*3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;*

*4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*

*5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*

*6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*



7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° ( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.*

*Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques »*

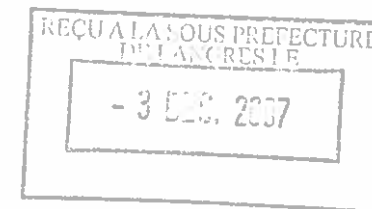
**Le rapport de présentation (art. R.123-2) :**

*1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*



\*\*\*

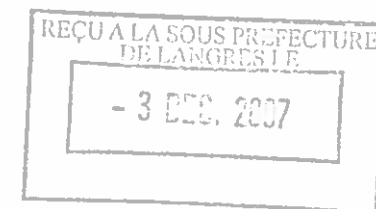
La commune de Cohons a entrepris, depuis le 13/10/2004, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

# DIAGNOSTIC

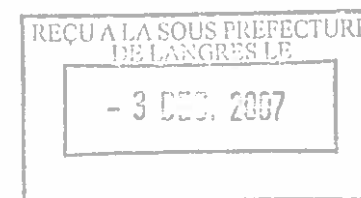
---

## A. SITUATION ET CADRE NATUREL



## 1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 1.1. Une situation privilégiée



La commune de Cohons appartient au canton de Longeau Percey appelé pendant un certain temps Le Vallinot. Bâti au fond d'un vallon, le village était au 17<sup>e</sup> siècle un lieu de villégiature très prisé des bourgeois langrois grâce à son climat ensoleillé. Les Diderot, notamment, y séjournaient. De ce fait le village accueille de belles propriétés, tant du point de vue architectural que du point de vue paysager (nombreux jardins et fontaines). Ce patrimoine, grâce à l'engagement de ses actuels propriétaires, est dans l'ensemble bien conservé.

Historiquement, Cohons, a toujours vécu de l'agriculture et de l'élevage. Avant l'épidémie de phylloxéra, on comptait presque 68 hectares de vignes sur la commune. Sur les coteaux la forêt a désormais pris le pas sur la vigne. Il y avait également un grand nombre de maraîchers qui vendaient leur production sur le marché de Langres. Jusqu'à peu on pouvait compter un maréchal ferrant et deux fromageries (la dernière fermée en 1975) qui produisaient du beurre et du camembert de Cohons.

La carrière ferma ses portes avant la première guerre mondiale. On y extrayait une pierre calcaire, de couleur jaune: la pierre de Cohons, qui servit à bâtir le village mais bien d'autres villages alentours et également la cathédrale de Langres.

## 2. LE SITE DE COHONS

### 2.1 Données géographiques et paysagères

#### 2.0.1. Une commune au carrefour de la Bourgogne, de la Champagne et de la Franche-Comté

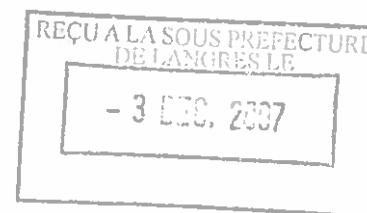
L'histoire n'est pas seule à avoir donné à la commune un rôle de frontière. En effet, la géographie fait également de Cohons un espace de transition. Aux portes méridionales du Langrois Ouvert (sur les bords du plateau de Langres), la commune de Cohons marque le passage entre Langrois Ouvert et Vingeanne. Du Nord au Sud, cette transition s'inscrit dans le relief, les paysages, les couleurs et marque profondément l'identité communale.

Le Langrois ouvert dispose d'un paysage limité à l'ouest et au nord par les plateaux forestiers du Langrois. Au Sud, cette unité s'arrête au contact de la Vingeanne. Cette situation en pied de plateau détermine un relief de coteaux et de plateformes. La vallée étroite du Vallinot a permis l'installation du village.

La Vingeanne, située à l'extrême sud du département de Haute-Marne, est représentée par une vallée entre plateau de Langres et plateau Haut-Saônois. Cet espace s'étend au delà de l'extrémité sud du finage communal.

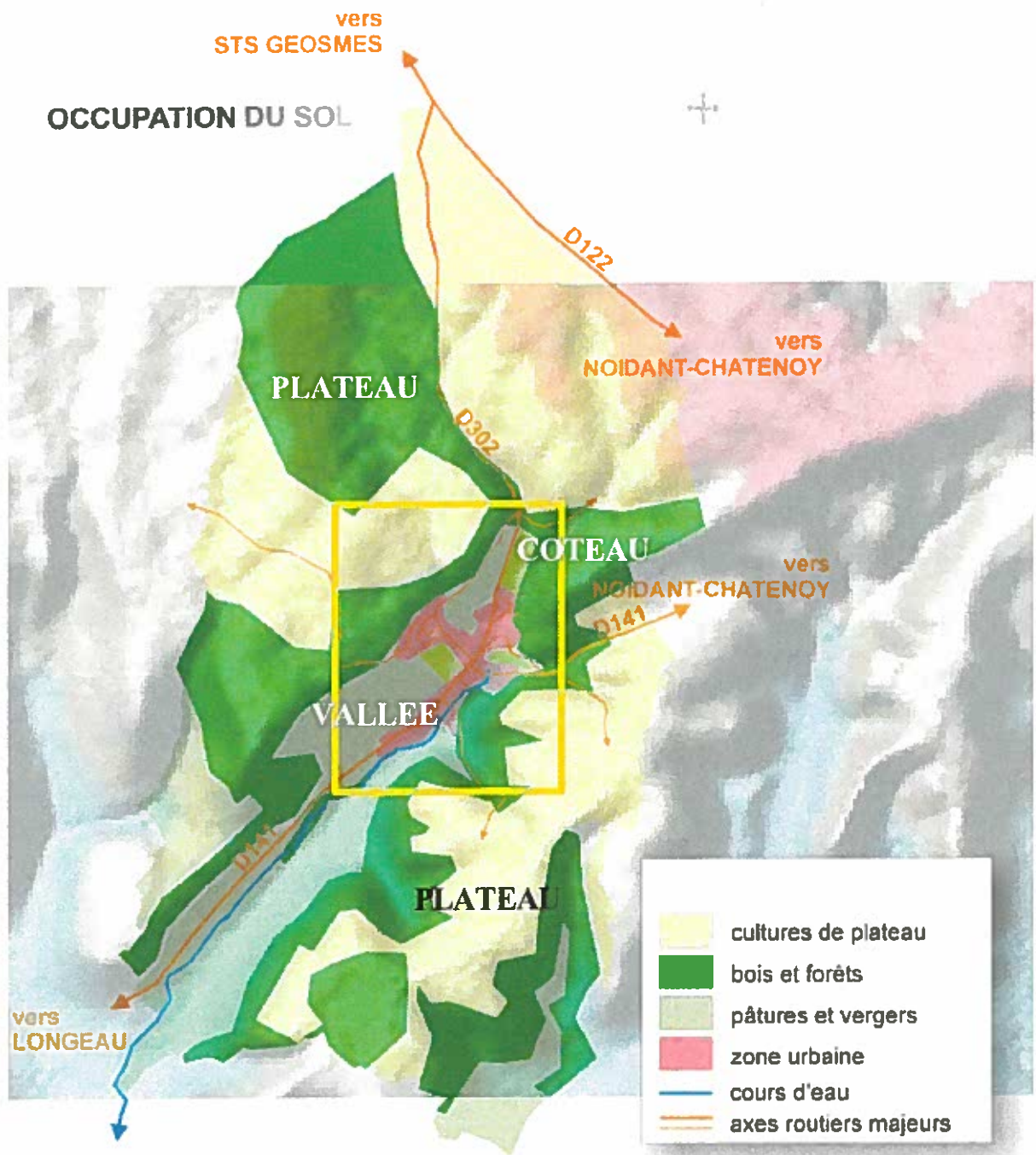
#### 2.0.2. Données paysagères du territoire communal

La géographie communale se compose d'éléments très distincts et clairement définis. A savoir, une structure de plateau entaillée par la vallée étroite.



REÇU A LA SOUS-PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
- 3 DEC. 2007

OCCUPATION DU SOL



	cultures de plateau
	bois et forêts
	pâtures et vergers
	zone urbaine
	cours d'eau
	axes routiers majeurs

La vallée :

Entaillant le plateau de Langres, le Vallinot s'écoule du Nord Est au Sud Ouest. L'eau est omniprésente : 25 sources ont été recensées au sein du village. L'eau, s'infiltrant dans le plateau calcaire, ressort au profit de la présence de terrains sous jacents imperméables marneux ou argileux. Les nombreuses fontaines, rouissoirs et anciens abreuvoirs traduisent cette présence.

Ainsi, l'eau fut bénéfique pour l'occupation humaine très ancienne (voir le site préhistorique de Vergentières), se traduisant notamment par la présence de cinq moulins (dont certains ont disparu).

Ces terres plus humides sont occupées majoritairement par des pâtures et ponctuellement par des plantations d'arbres (peupliers, résineux...).

Les coteaux :

Il accueillent sur la rive droite du Vallinot la majeure partie du bâti du village. Relativement pentus, les coteaux sont occupés par des pâtures. Les secteurs exposés au sud voient une renaissance de la vigne sur Cohons (67 ha étaient plantés au milieu du XIXème siècle). Le rendu du relief est donné par les rebords de plateau et les sommets de coteaux, inaptes à la mise en culture. Ainsi, la forêt occupe les lieux.

De nombreux vergers s'étendent sur les lieux anciennement occupés par le vignoble ainsi que les espaces de transition avec le village.

En périphérie du village et notamment au lieu-dit « La Charme », des parcelles jardinées viennent participer à la composition du paysage.

Quelques cultures maraîchères qui faisaient le renom de Cohons préexistent (melons, asperges...).



### Les plateaux :

Intacts sur certains secteurs de l'érosion pratiquée par l'eau, ces reliefs relativement plats reposent sur du calcaire marneux et coquilliers permettant un bon drainage du sol et par conséquent une pratique agricole à vocation de polyculture. La forêt s'étend sur certains endroits sous forme de grands massifs (forêt de Sts Gersmes...) mais aussi ponctuellement sous forme de haies et d'arbres isolés au milieu de grandes parcelles cultivées

- 3 DEC. 2007

### Le village :

*Extrait du Pain au Lièvre, de Joseph CRESSOT : « Imaginez, au fond d'un étroit vallon, nichée sous le bord même du plateau, une poignée de maisons autour d'une église. »*

L'étalement urbain s'est réalisé entre deux noyaux anciens : le village de Cohons construit au pied du château disparu, et « le Bout de Cohons », autre village avec église étendu en fond de vallée. Une extension linéaire simple, perpendiculaire à la topographie a fait se rejoindre inexorablement ces deux entités auparavant distinctes. Un développement en étoile le long des axes de circulation a donné l'image finale du village, notamment avec son ruban de constructions récentes le long de la route de Longeau.

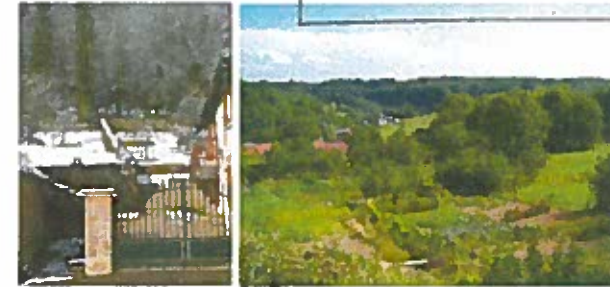
Le Château de Silière et son jardin : ce monument historique situé en limite nord du village dispose d'un ensemble paysager remarquable composé de son jardin d'agrément (allée de tilleuls, bassins d'eau, source pétillante), du mur d'enceinte, d'une demeure bourgeoise (fin XVIII-début XIX<sup>ème</sup> s.)

Cinq moulins existaient auparavant, seuls deux subsistent aujourd'hui : le Moulin du Foulot ainsi que le Moulin du May.

### Les jardins et la vigne :

Le substrat naturel de Cohons, riche en éléments minéraux et organiques, a permis le développement d'une activité viticole et maraîchère d'importance sur la commune, principalement sur le versant exposé au sud.

Historiquement, les jardiniers étaient moins nombreux que les vignerons. Malheureusement, les nuisances affectées au début du XXème siècle par le phylloxera provoqua la mutation de l'activité agricole sur la commune.



Le lieu-dit des Arbelins garde encore aujourd'hui le témoignage de l'activité agricole, de part la présence d'anciennes chenevières et de ces rouissoirs (permettant d'y faire mouiller le chanvre pour la vigne).

Au lieu-dit La Charme, les habitants y cultivaient des légumes (salades, choux, carottes, asperges...), des fruits de saison (melons...) mais aussi des fleurs (œillets). Les ventes notamment au marché de Langres étaient pour certaines familles leurs seules sources de subsistance. Par ailleurs, les vergers produisaient prunes, pommes...

De nos jours, la Charme conserve la vocation et l'image d'un lieu délicatement jardiné. Il s'agit d'un espace de transition entre l'espace urbain et le milieu naturel. Ces terrains en pente sont desservis par des sentes accédant au domaine public. Les accès intérieurs sont constitués d'usages de passage sur fonds privés, sans formalisme. Sur ces parcelles lanîérées se trouvent ces jardins privés entretenus par les habitants du village mais aussi par des personnes venues de communes voisines.

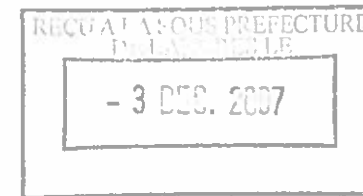
Des grandes terres de vignes ne subsistent aujourd'hui que quelques parcelles plantées au sud du village, donnant un renouveau à cet usage quasi disparu.

Les vergers sont encore bien présents dans le paysage, sur les fonds de parcelles du bâti ancien, mais surtout sur les coteaux des Riaux et des Arbelins.



D'autres types de jardins, non voués à la production agricole mais davantage valorisés à titre d'ornement, sont visibles sur la commune. Il s'agit principalement :

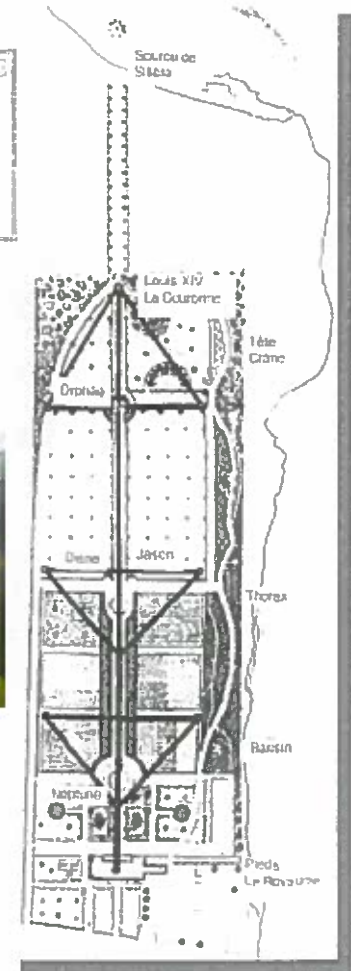
- du jardin en terrasse du Clos de la Roche où se dresse encore aujourd'hui un cèdre du Liban épargné par la tempête de fin 1999.

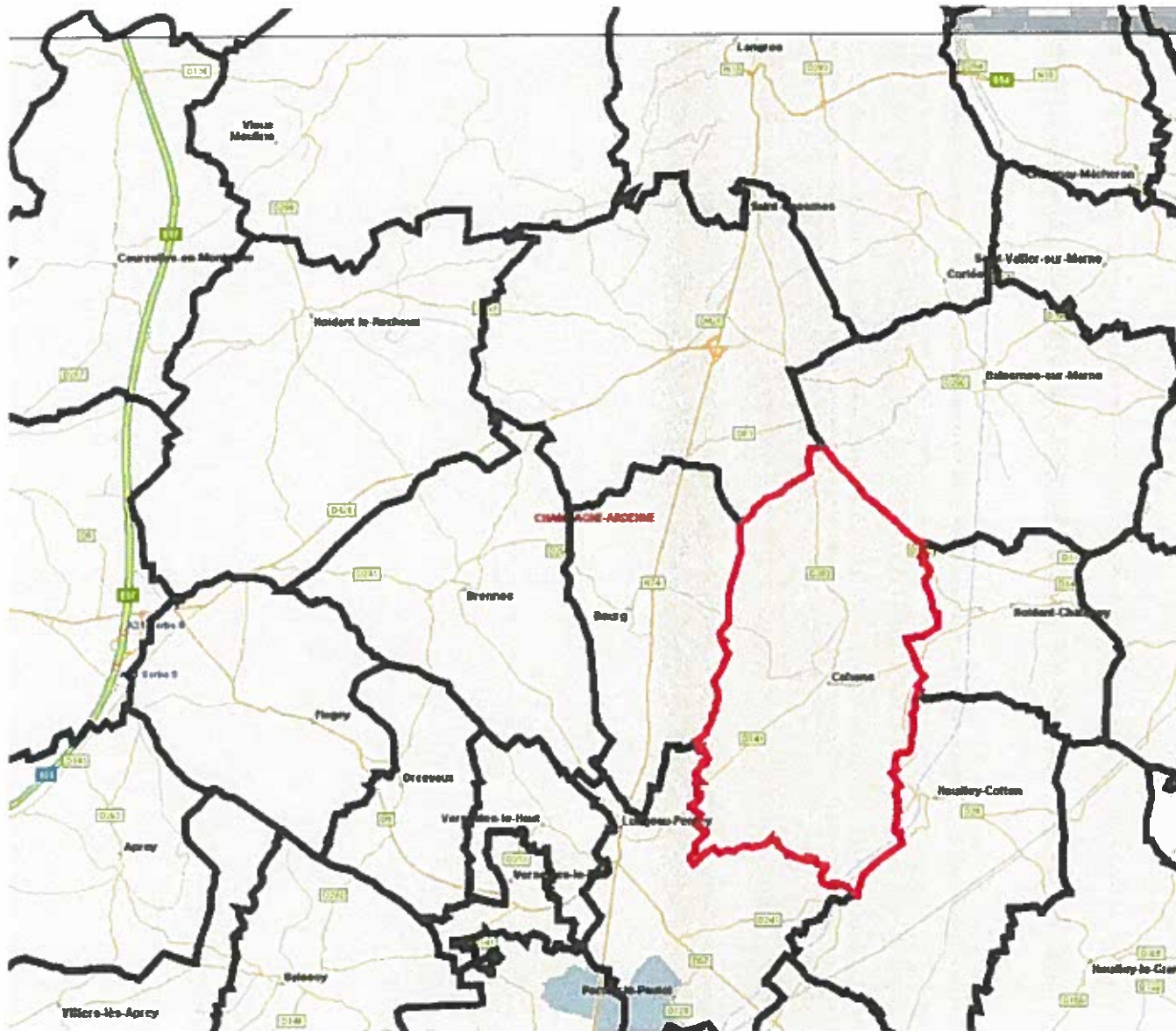


- du jardin de Silière (100m par 300m) inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, jardin à la



française dessiné sur le modèle des jardins de Versailles par un élève de Le Nôtre : trois hectares d'une seule pièce pourvu d'une bâtisse du XVII<sup>ème</sup> siècle, dessiné par Le Nôtre. Il est construit en côte « le jardin à la teste et la maison ensuite ».





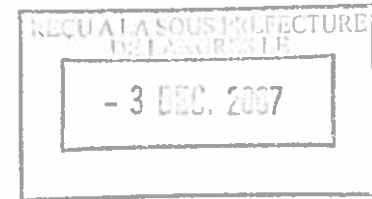
#### Les axes routiers:-

Le village de Cohons s'inscrit dans le triangle « Langres-Longeau-Chalindrey » que desservent respectivement la D302 (en passant par Sts Geosmes) et la D141.

La Route Nationale 74 menant de DIJON à LANGRES peut être atteinte à moins de 5 km du village.

Par ailleurs, l'entrée d'autoroute Langres-Sud (sortie 6) de l'A31 est distante de 13 km de Cohons.

Par conséquent, la commune se trouve en bordure d'axes de desserte majeurs et traversée par des axes secondaires d'importance départementale.



## 2.2. Données environnementales



Les abords des coteaux de Cohons recèlent une remarquable biodiversité. Situé sur le revers du plateau de Langres, ce secteur accueille une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (n°210008991) de 172 ha répartis sur les communes avoisinantes : Chalindrey, Le Pailly, Noidant-Chatenoy, Bourg et Balesmes-sur-Marne. Elles sont couvertes de manière différente par une occupation du sol végétale particulière selon son degré d'exposition au sud. Du bois de Cerfol situé en limite de finage avec Noidant, au bois de Vergentière à proximité de la commune de Longeau, la ZNIEFF est bordée de falaises escarpées, rebords sud du plateau de Langres. Les

espaces boisés sont représentés par une chênaie-charmaie calcicole et une chênaie pubescente riche en buis. Les espaces ouverts sur le plateau ou s'orientant vers le bas des versants, sont occupés par de vastes pelouses calcicoles. Une demi-douzaine d'espèces rares, souvent d'origine méridionale, sont inscrites sur la liste rouge de Champagne-Ardenne (la violette blanche, l'hostolée en ombelle, l'orpin à feuilles épaisses, la fétuque de Patzke, le trèfle scabre et la luzerne naine mais aussi la Saxifraga hostii). Cet intérêt écologique des coteaux est consacré par la présence d'une ZNIEFF, dont le périmètre a été intégré au sein de la zone Natura 2000 du rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey (n° FR2100248). Cette zone NATURA 2000 est constituée d'un ensemble de sites comprenant des pelouses calcicoles, des groupements végétaux des dalles rocheuses ainsi que des boisements xérophiles. L'ensemble est très représentatif de la végétation du rebord du plateau de Langres. Y sont trouvées non seulement plusieurs espèces végétales sub-méditerranéennes (citées précédemment) mais aussi la présence de six espèces de Chauves souris inscrites sur la Directive Habitats.

Différents usages et intérêts se côtoient : l'intérêt archéologique du Bois de Vergentière, géologique (calcaire à polypiers) et touristique (site très fréquenté par les randonneurs, activité d'escalade sur la falaise rocheuse du Bois de Cerfol).

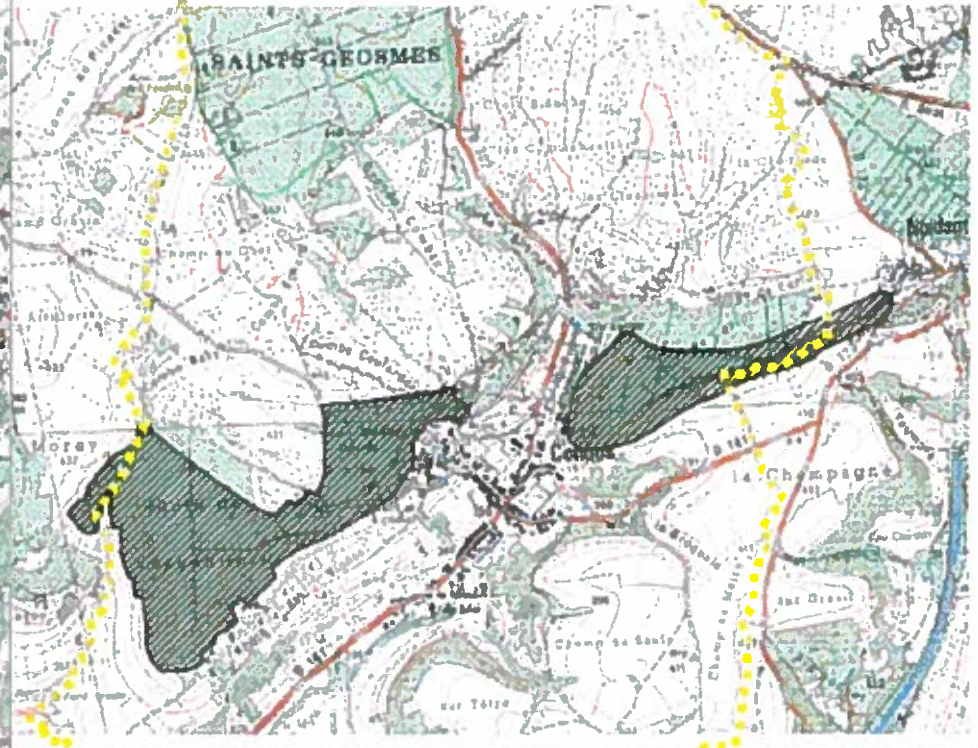
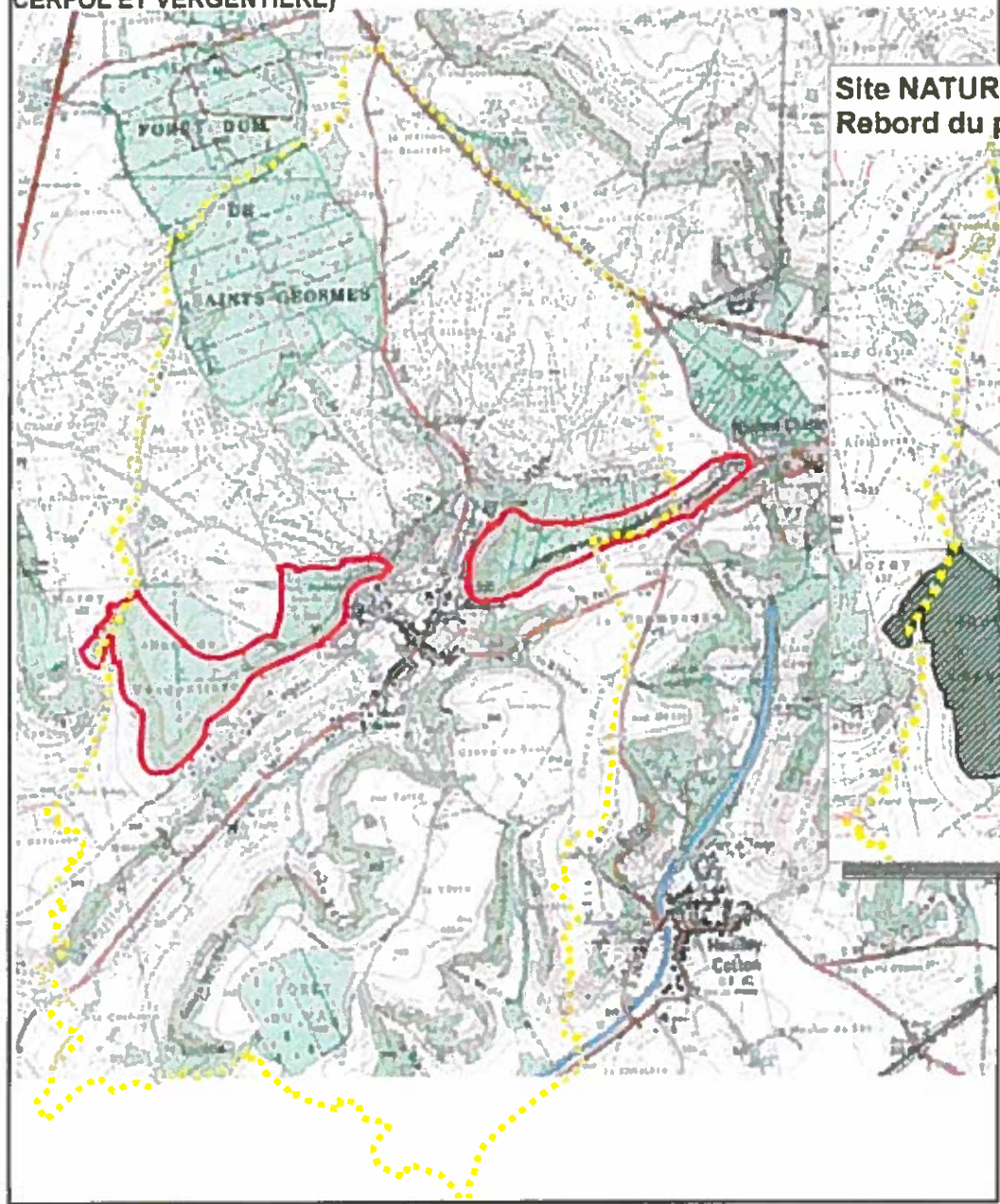
Il conviendra, dans le cadre du P.L.U., de le préserver ces milieux remarquables dans un intérêt collectif.

ZNIEFF N°210008991

REBORD DU PLATEAU DE LANGRES (COGNELOT, BOIS DE CERFOL ET VERGENTIERE)

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
- 3 DEC. 2007

Site NATURA 2000 ref: FR2100248  
Rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey



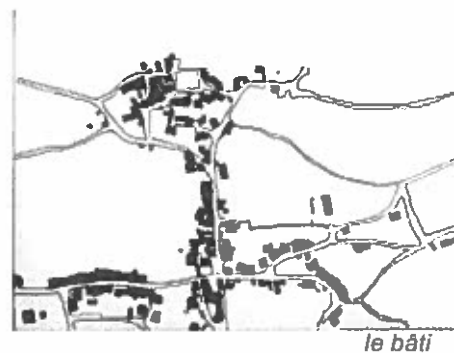
### 3. LE PAYSAGE

#### 3.1. Paysage urbain

##### 3.1.1. Le bourg

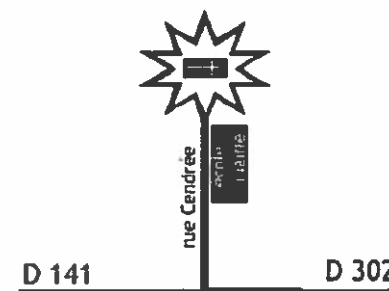
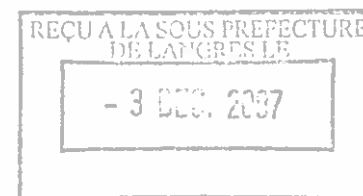
Le village est situé à 5 minutes au sud de Langres. Il est desservi au nord par la D302, au sud par la D141 qui relie Cohons à Longeau-Percey où passe la RD974 (Langres - Dijon). L'A31 est desservie par la sortie n°6 Langres sud à 13 km de la commune.

En partie basse le long de la route départementale et sur la rue qui monte à l'église, le village peut être qualifié de village rue; en effet les bâtiments se répartissent le long de la voirie, en alignement sur la rue. En partie haute, le village a un plan en étoile, centré autour de l'église.

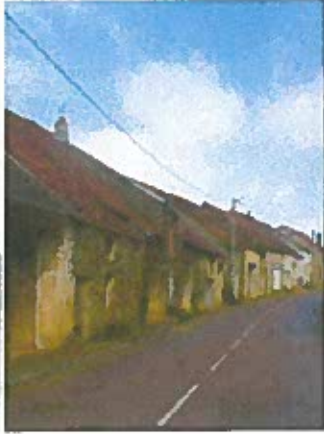


##### 3.1.2. Typologies des rapports entre bâti et espace public et incidences paysagères

On constate trois typologies d'occupation parcellaire.

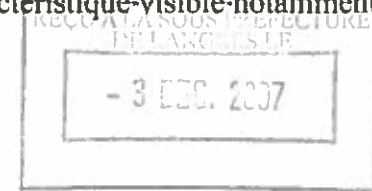


### 1- Alignement sur la rue :



Les parcelles ne sont pas grandes, perpendiculaires à la voirie. Le bâti est dense et en alignement sur la rue. En arrière de parcelle : un jardin. On retrouve cette typologie le long de la traversée du village (D 141) et de manière générale en contre bas du village. Par ailleurs, cet alignement est parfois moins rigoureux par rapport à la limite d'emprise de voie (ou au plan d'alignement) mais l'effet de « rideau » est sauvegardé par une

implantation des constructions dont le recul correspond à celui observé auprès des constructions avoisinantes (caractéristique visible notamment au sein du bâti avec usoirs).

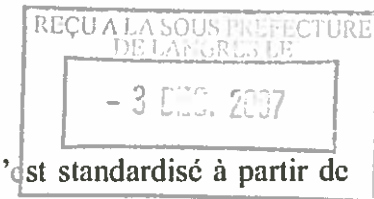


### 2- Bâti avec usoir :



On retrouve cette typologie centrée autour de l'église. Devant le bâtiment l'usoir est un espace consacré au matériel agricole, il fait office de cours de ferme. Il s'agit d'une transition visible à différents stades du bâti strictement disposé sous forme de longère (peu visible sur la commune) et le bâti s'organisant sous forme de L, puis de U. L'espace privé est parfois totalement clos sur la rue par un mur plein percé par une porte cochère à pilastres.





### 3- Bâti en milieu de parcelle :

Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardisé à partir de matériaux exogènes. Les règles d'avant 1850 se sont inversées :



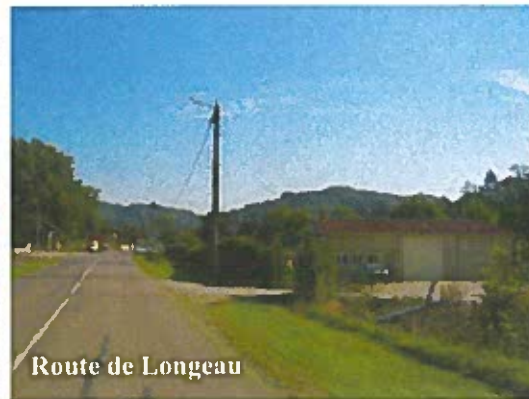
**Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIXème**



**Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui**

La transition n'est pas brutale. Les maisons bourgeoises témoignent de cette mise en scène progressive du bâti au cœur de la parcelle, les espaces laissés libres étant paysagés. Cette différence d'implantation du bâti est due à des usages différents : la fonction agricole des locaux s'occultent face à une occupation à dominante résidentielle. Seules quelques constructions anciennes à caractère plus urbaines à vocation commerciale ou artisanale recherchaient davantage le contact avec le domaine public et s'alignaient encore à proximité de la voie.

On distingue une urbanisation au coup par coup exclusivement. Cette urbanisation opportuniste se fait sans logique prédéfinie là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte un certain mitage de l'espace et un paysage urbain flou et irrégulier. Néanmoins, la trame de village rue a permis de garantir une sauvegarde de la qualité urbaine du village.



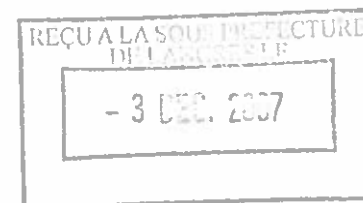
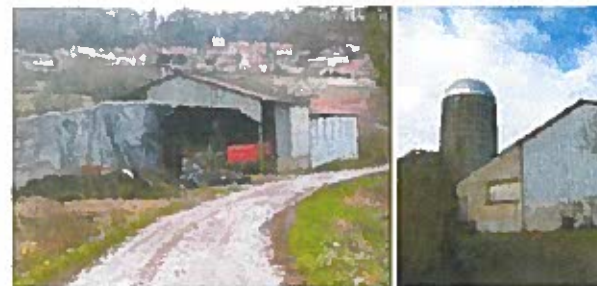
C'est la typologie contemporaine. Les pavillons sont positionnés en milieu de parcelle. Ils sont donc en recul par rapport à la voie, souvent positionnés sur une butte. Un muret en pierre, interrompu pour laisser le passage à la voiture, marque l'alignement sur la rue. On retrouve cette typologie en sortie de village, direction Longeau.

Certaines bâtisses anciennes bourgeoises répondent aussi à cette typologie d'implantation.

#### 4.- Bâti récent à vocation d'activités :

On observe cette typologie sous des formes et des dimensions très variées suivant l'usage et la fonction. Elle se situe en marge, voire à l'écart du village. Elle utilise des grandes superficies de terrains. Le bâti occupe le plus souvent le milieu de la parcelle.

A Cohons les bâtiments occupent l'emplacement d'anciennes fermes dans le village (extension) ou des nouveaux bâtiments agricoles type hangar. Dans l'ensemble l'intégration est satisfaisante mis à part certains éléments (par exemple, l'ancien silo d'une exploitation à l'abandon repérable depuis pratiquement tout le village ou les abords de certains bâtiments, encombrés d'objets divers liés à leur activité).



### 3.2. Le cadre architectural

L'harmonie et la cohérence de l'espace urbain, comme de l'espace rural sont liées à l'unité des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles. Sur la commune, la pierre de Cohons est le composant principal employé dans le bâti ancien.



#### **.Le bâti traditionnel**

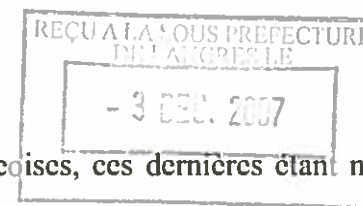
Sur Cohons, on relève deux types d'habitat traditionnel : les anciennes fermes et les bâtisses bourgeoises, ces dernières étant ne douzaine.

La ferme est composée d'un grand volume bloc de base rectangulaire (environ 10 mètres de profondeur et 12 mètres de haut au faitage). Elle comporte deux niveaux (rez-de-chaussée + étage). Le bâtiment est réalisé en pierre de Cohons (tuf et calcaire coquillier), à joint creux. On remarque des éléments de décoration en pierre (au dessus des linteaux).

Les toitures en tuile plate petite section et en tuile mécanique de teinte terre cuite sont composées de deux pans (pente: de 45° ou plus) parallèles à la rue sans débords. Elles possèdent parfois des croupes.

Les ouvertures sont organisées régulièrement en façade principale sur la rue. On observe rarement des ouvertures en pignon. Le principe de composition se caractérise par une hiérarchisation des proportions. Elles se composent d'une porte de grange en bois pleine de grande dimension, d'une porte d'entrée et de fenêtres avec volets extérieurs à deux battants alignées régulièrement. Les ouvertures d'attiques, de plus petites dimensions, soulignent le dernier niveau. Les ouvertures sont entourées par des cadres de pierre avec des linteaux droits. On trouve aussi des œils de bœuf.

L'organisation des ouvertures sur la façade côté jardin est traitée de manière plus sommaire, voire aléatoire. Les ouvertures sont plus larges que hautes et les fenêtres comportent 6 carreaux.



Certains bâtiments ont connu des réhabilitations récentes. On peut remarquer des exemples intéressants qui permettent de conserver les principes d'ouvertures en façades tout en s'adaptant aux contraintes actuelles.

De nombreuses décorations antérieures à la construction du bâtiment ornent les façades (niches, linteaux). L'exemple le plus parlant est sûrement la pierre sculptée avec devise latine, datée de 1560, surmontant la porte d'une maison proche de l'église.



La maison bourgeoise est établie sur un plan carré, avec une toiture à 4 pans, des ouvertures en alignement. Elle comporte un perron, jamais de balcon ni de lucarne. Elle est construite en pierre de taille avec chaînage d'angle et enduit.

La maison est soit sur la rue, soit en retrait, séparée par un mur en pierre, avec des pilastres encadrant une grille en fer ou une porte pleine en bois.



### .Le bâti individuel récent

Il est situé à l'entrée du village direction Longcau à flanc de coteaux.

De forme rectangulaire ou en L, les maisons d'habitation individuelles sont construites en maçonnerie d'aggloméré de béton enduit. Elles sont souvent édifiées sur un sous-sol surélevé ou de plain-pied et les combles sont aménageables. La maison est posé sur une butte et donc pas en rapport direct avec la rue.

Les toitures sont à deux pans, en couverture de tuiles terre cuite.



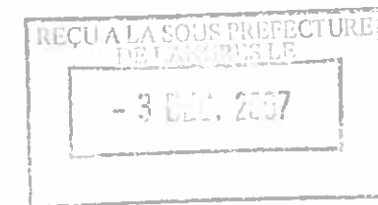
### **.Le bâti industriel récent**

De forme simple et régulière, ces bâtiments sont de grandes dimensions et couvrent des surfaces importantes.

La structure est de type charpente métallique. Elle est remplie en façade soit par un bardage (métallique, bois) soit par une maçonnerie en parpaing.

Les ouvertures sont très grandes. Elles sont composées d'un portail sur rail ou à deux battants sur la presque totalité de la façade principale. Et sur les autres façades d'ouvertures horizontales. Les bâtiments peuvent aussi être totalement ouverts (stockage du foin).

Les toitures sont à 2 pans en bac acier. Les hauteurs sont spécifiques à l'usage de chaque bâtiment.



### **3.3. Le petit patrimoine urbain et naturel**

- De nombreux murs en pierre sèche, constante visible au cœur du village, tracent le contour parcellaire : il s'agit notamment de :
  - . rue Joyeuse
  - . propriété Parizot
  - . Presbytère
  - . ruelle Renaud
  - . rue de Longeau
  - . Maison de la Source
  - . Propriété Di Stasio
  - . jardin en terrasse et ses murs



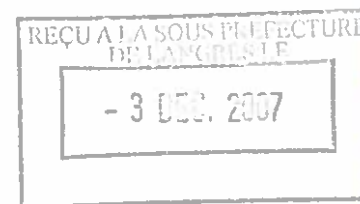
- Hormis la source pétrifiante du Jardin de Silière, de nombreuses fontaines traduisent l'omniprésence de l'eau à Cohons :

- . rue Carron Maire
- . rue Candrée
- . rue du Coin
- . Fontaine Ste Marie



- Repères dans le paysage, se dressant sur le parcours des habitants et des visiteurs de la commune, les calvaires ponctuent le tracé de différents chemins :

- . rue Candrée
- . rue Mont Choiseul
- . route de Bourg
- . route de Langres (près du Jardin de Silières)
- . chemin des Plantes



### 3.4. Monuments historiques :

- Fontaine, lavoir et abreuvoir datant du XVIIIème siècle inscrits Monument Historique (cad. D DP/681 – ISMH 24/12/1986)
- Pierre sculptée datée de 1650 surmontant la porte de la maison, inscrite Monument Historique (ISMH 06/10/1925)
- Manoir de Silières (jardin, enclos, portail, élévation et toiture de la demeure, sauf sur l'aile en prolongeant à l'est le bâtiment principal) (cad. A434 à 437, 1262 – ISMH 24/12/1986) datant du 4<sup>ème</sup> quart du XVIIIème siècle et du 1<sup>er</sup> quart du XIXème siècle.
- Bois de Vergentière, datant du Néolithique moyen, récent et de l'Age du Bronze final, correspondant à des vestiges préhistoriques (cad. D201 – ISMH 09/03/1990)

## B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents.

### 1. DEMOGRAPHIE

#### 1.1. Répartition de la population sur le territoire

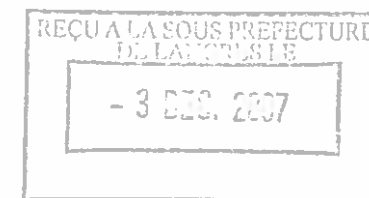
La population de Cohons est historiquement très concentrée au sein de la rive droite du Vallinot.

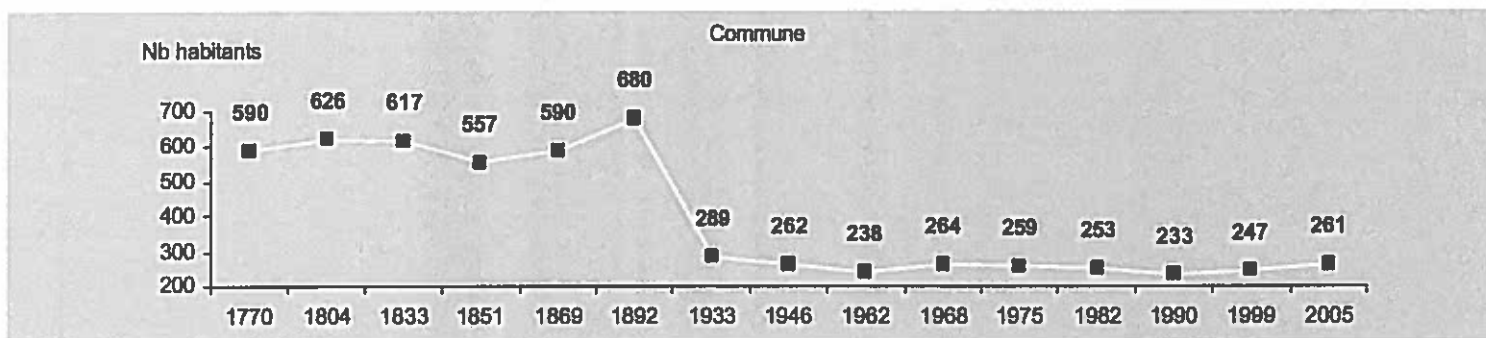
Notons qu'un net renforcement de la population a eu lieu, au cours des années 70, avec une urbanisation accrue le long de la route de Longeau. Quelques constructions récentes se sont implantées sur la rive gauche, surplombant le château.

#### 1.2. Evolution de la population

Population sans double-compte	Commune	Population du canton de Longeau-Percey	En % de la population cantonale
1999	247	6 627	3,7 %
1990	233	6 854	3,4 %
1982	253	7 163	3,5 %
1975	259	7 042	3,7 %
1968	264	7 203	3,7 %
1962	238	7 218	3,3 %

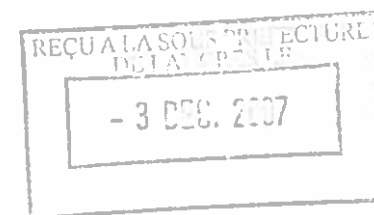
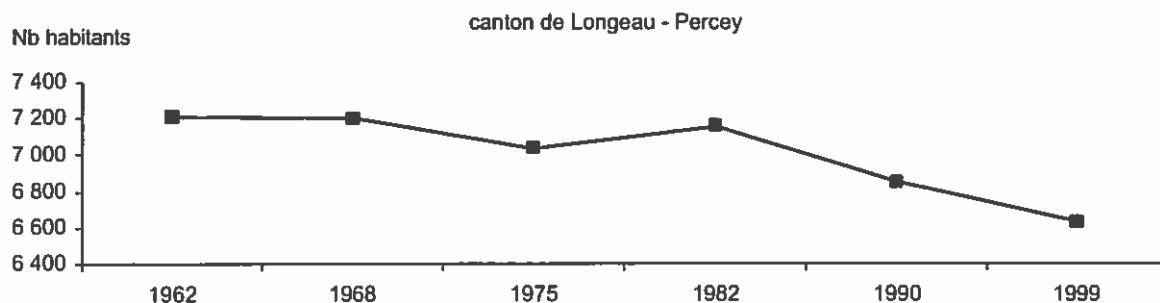
La commune de Cohons compte 247 habitants au recensement INSEE de 1999. Elle représente 3,7 % de la population cantonale. Au dernier recensement de 2005 la commune compte 261 habitants. La population est donc en augmentation.





Actuellement, 41 enfants fréquentent l'école au sein du Regroupement Pédagogique Intercommunal Cohons-Longeau à la rentrée 2005/2006. Deux classes, CE1 et CE2, accueillent respectivement 25 élèves et 16 élèves dans le bâtiment communal.

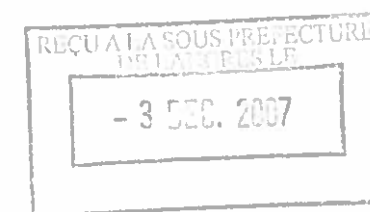
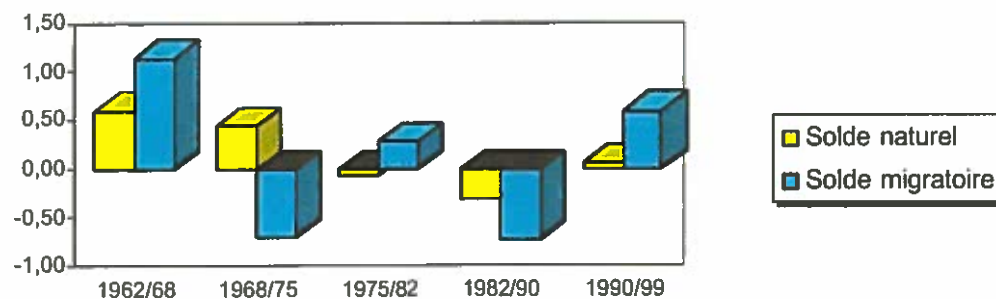
Entre les recensements de 1962 et 1968, la commune a connu une croissance démographique de 11 % atteignant 264 personnes en 1968. Depuis 1968, la tendance s'est inversée et on assiste progressivement à une légère baisse. C'est en 1990, qu'on comptait le nombre le plus bas (233 habitants), soit une baisse de 11,7 % sur 22 ans (ou 0,5 % par an). Depuis le début des années 90, ce mouvement semble s'inverser avec une population qui atteint un effectif de 261 habitants en 2005 (recensement intermédiaire de l'INSEE) soit près de 6 % d'augmentation en 5 ans.



### 1.3. Nature de l'évolution

		1962/68	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99
Variation	Commune	26	-5	-6	-20	14
absolue	Canton	-15	-161	121	-309	-227
Taux de variation annuel	Commune	1,75	-0,27	0,23	-1,02	0,65
moyen (%)	Canton	-0,04	-0,32	-0,31	-0,55	-0,37
Taux de variation annuel	Commune	0,60	0,44	-0,06	-0,31	0,05
dû au solde naturel (%)	Canton	0,50	0,40	0,20	0,12	0,05
Taux de variation annuel	Commune	1,14	-0,71	0,28	-0,72	0,60
dû au solde migratoire (%)	Canton	-0,54	-0,72	-0,51	-0,67	-0,42

Taux de variation annuel en % de la commune

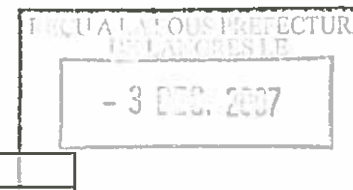


L'évolution démographique de la commune connaît des évolutions globalement plus positives que celle du canton. Pendant la période intercensitaire 1990 – 1999, le taux de variation annuel moyen de Cohons est positif (+0,65 %) alors que celui du canton est négatif (-0,37 %) et ce, grâce au solde migratoire positif de la commune.

Depuis 1975, le solde naturel de la commune est presque nul voire négatif. Depuis 1990, le solde migratoire est positif (+0,60 %).

Ainsi, la progression de la population à Cohons est due à un phénomène général en France depuis les années 90 : une tendance à la périurbanisation. La situation remarquable de la commune, vis à vis de grands axes de circulation et sa proximité de Langres et de Dijon, en font un lieu potentiellement attractif à vocation essentiellement résidentielle. En 2005, seul 80 % des personnes résidaient sur la même commune. 16,7% des personnes ont emménagé dans leur résidence principale actuelle depuis moins de 5 ans.

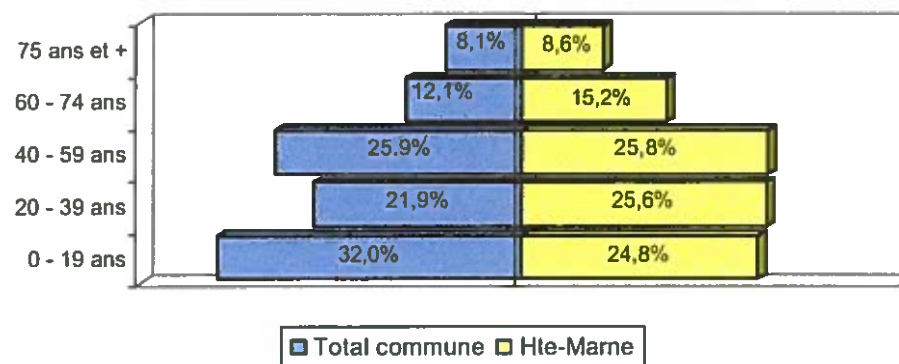
L'attractivité de Cohons va de pair avec une population dynamique : le solde naturel montre souvent un nombre de naissances supérieur aux décès.



#### 1.4. Composition de la population

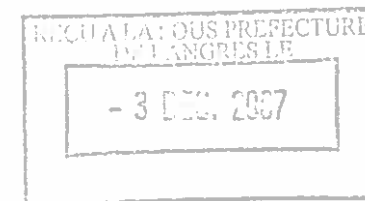
	1975				1999			
	Hommes	Femmes	Total commune	Hte-Marne	Hommes	Femmes	Total commune	Hte-Marne
0 - 19 ans	50	41	35,1%	34,3%	44	35	32,0%	24,8%
20 - 39 ans	29	31	23,2%	26,2%	28	26	21,9%	25,6%
40 - 59 ans	29	17	17,8%	21,0%	36	28	25,9%	25,8%
60 - 74 ans	21	21	16,2%	13,0%	15	15	12,1%	15,2%
75 ans et +	6	14	7,7%	5,5%	9	11	8,1%	8,6%
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>124</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>132</b>	<b>115</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Classes d'âge en 1999 (%)



La répartition, par âge de la population communale, est très proche de celle du département, que ce soit au recensement de 1975 ou à celui de 1999. Il faut noter toutefois une forte proportion de jeunes dans la commune. Ainsi en 1999, ils représentent presque 1/3 de la population.

- 32 % des habitants ont moins de 20 ans (contre 35,1 % en 1975),
- 21,9 % ont entre 20 et 39 ans, alors que cette part atteignait 23,2 % en 1975,
- les 40 - 60 ans sont un peu plus d'un quart (21,0 % en 1975),
- quant aux plus de 60 ans, ils représentent 20,2 % de la population en 1999, alors qu'ils atteignaient 23,9 % en 1975.



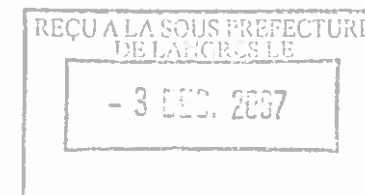
En 1975, la population masculine prévaut légèrement sur la population féminine. Le constat est confirmé en 1999.

Depuis 1999, la tranche d'âge 0-19 ans est en léger recul alors que la tranche d'âge correspondant majoritairement à la population active communale, de 20 à 59 ans, est en progression nette.

La commune doit donc savoir accueillir de nouvelles populations et encourager un renouvellement démographique plus régulier afin de confirmer la tendance actuelle favorable.

## 1.5. La composition des ménages

Ménages	1975		1982		1990		1999		% Hte-Marne
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	en 1999
1 personne	23	27,1%	18	21,2%	21	24,1%	21	23,6%	29,3
2 personnes	20	23,5%	24	28,2%	29	33,3%	30	33,7%	33,1
3 personnes	12	14,1%	11	12,9%	10	11,5%	11	12,4%	16,0
4 personnes	17	20,0%	18	21,2%	17	19,5%	11	12,4%	13,2
5 personnes	1	1,2%	9	10,6%	6	6,9%	10	11,2%	6,0
6 personnes	12	14,1%	5	5,9%	4	4,6%	6	6,7%	2,4
TOTAL	85	100,0%	85	100,0%	87	100,0%	89	100,0%	100,0
Nb de personnes par ménage (en moyenne)	2,9		2,9		2,5		2,7		2,4



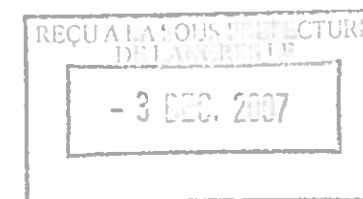
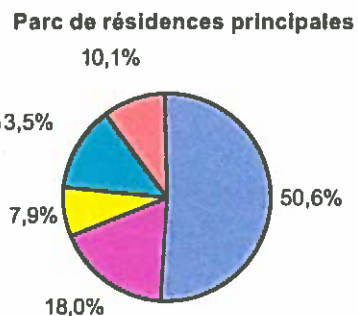
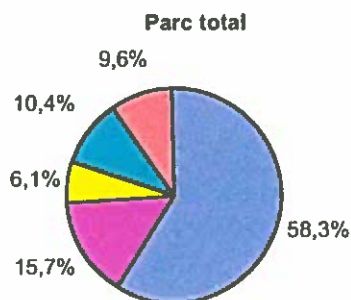
Depuis le recensement de 1975, le nombre de ménages se maintient et connaît même une sensible augmentation : 4 ménages de plus en 1999. Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse depuis 1975, passant de 2,9 à 2,6 personnes en 2005.

En 1999, 57,3 % des ménages comportent moins de 3 personnes. Ce taux n'atteignait que 50,6 % en 1975.

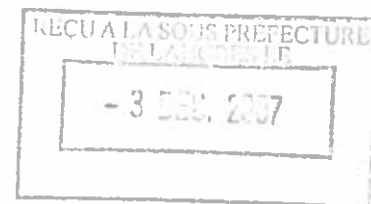
Les familles nombreuses (plus de 4 personnes) sont en augmentation: elles représentent 17,9 % du total en 1999 contre 15,3 % en 1975. Ce taux est supérieur au taux haut marnais, qui est de 8,4 % en 1999.

## 2.2. Age du parc

	Dont logements construits							Evolution 1990/1999
	Parc total 1999	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990 et après		
Logements - Nb	115	67	18	7	12	11	3	
%	100,0%	58,3%	15,7%	6,1%	10,4%	9,6%		
Dont RP - Nb	89	45	16	7	12	9	2	
%	100,0%	50,6%	18,0%	7,9%	13,5%	10,1%		
% Hte-Mame en 1999	100,0%	45,8%	29,7%	10,9%	7,7%	5,8%		



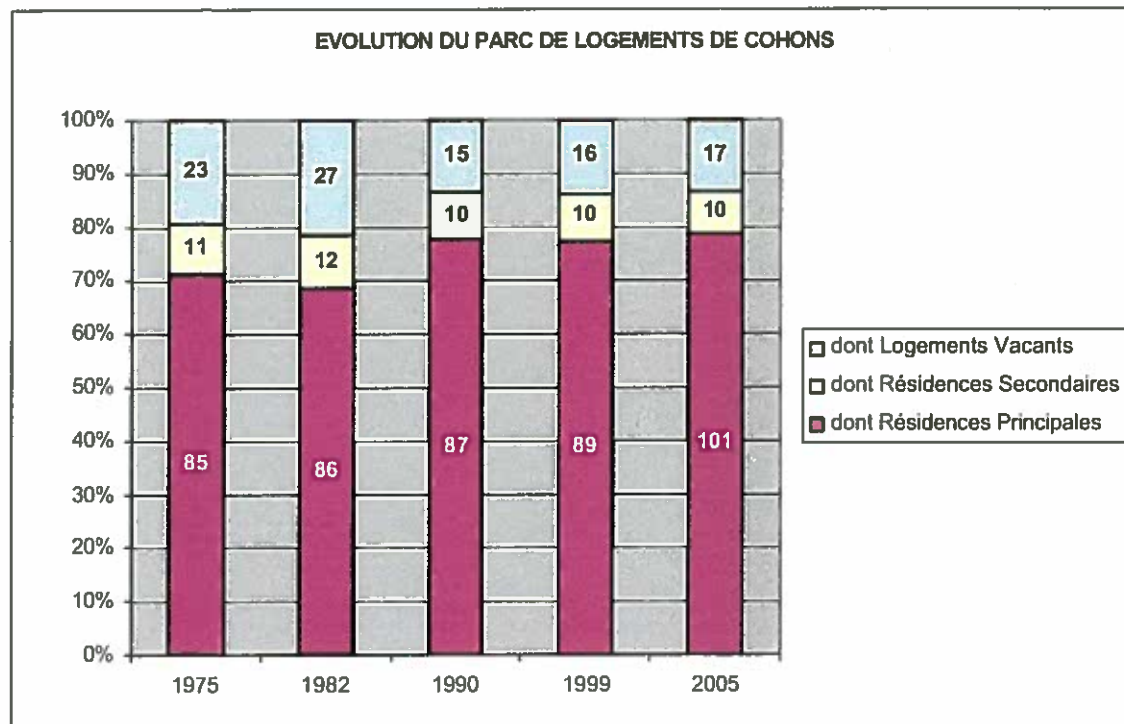
Le parc du logement est ancien : 58,3 % des logements ont été achevés avant 1949 et 15,7 % ont été construits entre 1949 et 1974. Seulement 20 % du parc a moins de 20 ans.



## 2. HABITAT

### 2.1. Evolution du parc et de sa composition

	1975		1982		1990		1999		% Hte-Marne	Canton
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	en 1999	en 1999
Parc total	119	100,0%	125	100,0%	112	100,0%	115	100,0%	100,0%	100,0%
dont RP	85	71,4%	86	68,8%	87	77,7%	89	77,4%	83,9%	85,0%
dont RS	11	9,2%	12	9,6%	10	8,9%	10	8,7%	8,2%	8,4%
dont LV	23	19,3%	27	21,6%	15	13,4%	16	13,9%	7,9%	6,6%

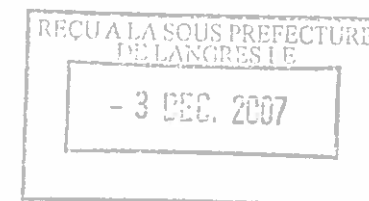


Le nombre de résidences principales et de résidences secondaires est constant depuis 1975. En revanche on dénombrait 23 logements vacants en 1975 pour 16 en 1999. La proportion de logements vacants (13,9 %) est supérieure au taux du département (7,9 %) et à celui du canton (6,6 %). La baisse du nombre de logements vacants peut s'expliquer par la réhabilitation de certains d'entre eux grâce aux aides financières accordées dans le cadre de l'OPAH réalisée de 1997 à 1999 ou par le déclassement des maisons les plus vétustes.

Depuis 1999, la progression du parc de résidences principales est en nette progression, le parc total de logements lui-aussi. Il s'agit à nouveau d'une traduction d'une activité de réhabilitation soutenue du bâti ancien, potentiel non négligeable de dépendances agricoles pouvant être réhabilités en logements.

### 2.3. Caractéristiques des résidences principales

Année	Total RP	Maisons individuelles ou fermes		Immeubles collectifs		Autres	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
1990	87	86	98,9%	0	0,0%	1	1,1%
1999	89	89	100,0%	0	0,0%	0	0,0%
2005	101	101	100,0 %	0	0,0 %	0	0,0%



Le parc résidentiel est composé uniquement de maisons individuelles ou de fermes.

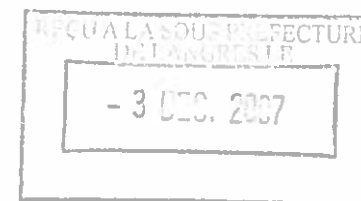
#### STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Année	Total RP		P.O.		Locataires		Logés gratuits	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1990	87	100,0%	76	87,4%	5	5,7%	6	6,9%
1999	89	100,0%	79	88,8%	8	9,0%	2	2,2%
2005	101	100,0%	82	81,2%	15	14,9%	4	3,9%
RP en Haute-Marne en 1999			60,5%		34,9%		4,6%	
RP sur le canton en 1999			72,1%		23,0%		4,9%	

Le nombre de logements locatifs augmente, ne permettant de répondre que partiellement à la forte demande enregistrée. Il s'agit quasi exclusivement de parc locatif privé (hormis le logement communal). Actuellement, on compte 19 logements locatifs sur le village.

#### L'OCCUPATION LOCATIVE - LE PARC SOCIAL

1999	Parc locatif	Logements non HLM loués vides	Logements HLM loués vides	Meublés, hôtels	Autres
Nb	8	8	0	0	0
%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Construits avant 1949		8	0	0	30
Construits entre 1949 et 1974		0	0	0	18
Construits entre 1975 et 1981		0	0	0	7
Construits entre 1982 et 1989		0	0	0	1
Construits en 1990 et après		0	0	0	2



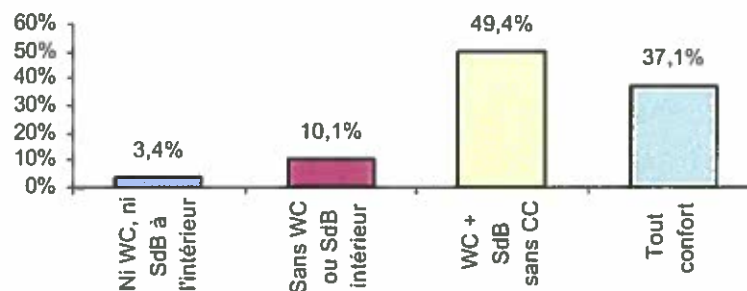
## L'OCCUPATION LOCATIVE - LE PARC COMMUNAL

2005	Parc locatif	Logements non HLM loués vides	Logements HLM loués vides	Meublés, hôtels	Autres
Nb	1	1	0	0	0
%	100,0%	100 %	0%	0%	0%
Construits avant 1949		0	0	0	0
Construits entre 1949 et 1974		0	0	0	0
Construits entre 1975 et 1981		0	0	0	0
Construits entre 1982 et 1989		0	0	0	0
Construits en 1990 et après		0	0	0	0

La commune ne possède qu'un logement au dessus de l'école. Faute de réserve foncière, elle ne peut répondre à la demande en constante augmentation.

### 2.4. Niveau de confort des résidences principales

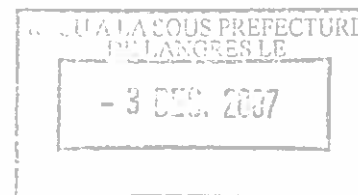
	1999	Parc de RP	Ni WC, ni SdB à l'intérieur	Sans WC ou SdB Intérieur	WC + SdB sans CC	Tout confort
<b>Commune</b>	Nb	89	3	9	44	33
	%	100,0%	3,4%	10,1%	49,4%	37,1%
<b>Haute-Marne</b>	%	100,0%	1,3%	3,6%	21,3%	73,8%



En 1999, la part des logements tout confort de Cohons est nettement inférieure à celle de la Haute Marne (37,1 % contre 73,8 %). Par ailleurs, l'INSEE recense encore 12 logements dépourvus d'équipements sanitaires complets.

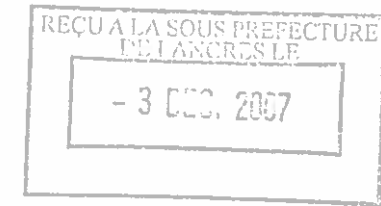
## 2.5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES DEPUIS 1994

Année	Commune
1994	1
1995	0
1996	1
1997	0
1998	1
1999	0
2000	0
2001	0
2002	1
2003	0
2004	1
2005	1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>



Depuis 1994, 6 permis de construire ont été déposés.

## 2.6. LE MARCHE DU LOGEMENT



### **L'offre et la demande en accession à la propriété, les terrains à bâtir :**

La demande est soutenue et régulière (en moyenne une fois par mois), mais la commune ne peut y répondre faute de réserve foncière.

Les seuls terrains à bâtir actuels appartiennent à des propriétaires privés. Les terrains ne sont pas mis en vente officiellement.

Quelques logements vacants et de nombreuses dépendances agricoles en bâti dur ancien (granges, écuries) constituent un potentiel non négligeable.

### **L'offre et la demande locatives - Parc privé et parc public :**

La demande est également soutenue (appels très fréquents à la mairie) : 2 à 3 par semaine.

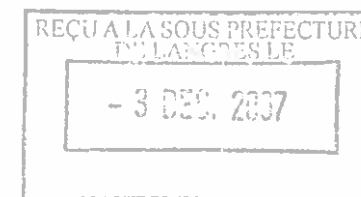
Le parc locatif privé a considérablement augmenté depuis une douzaine d'années, suites aux réhabilitations faites dans le cadre de l'OPAH.

Les logements sont tous loués, la vacance y est très faible.

Le parc public (communal) n'est composé, pour l'instant, que d'un seul logement.

### 3. L'ECONOMIE

#### 3.1. Population active



	1982	1990	1999	2005	Canton 1999	Hte-Marne 1999
Population active totale	104	89	103	126		
Taux d'activité *	80,5	76,6	84,7	70,1	80,2	81,7
Nb de chomeurs	3	7	5	14		
Taux de chômage	2,9%	7,9%	4,9%	11,1%	8,6	12,3

\* Le taux d'activité est le rapport entre la population active et la population totale d'une tranche d'âge (de 20 à 59 ans)

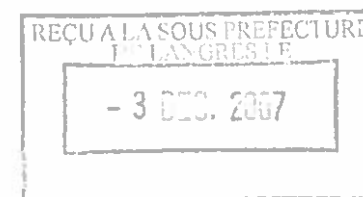
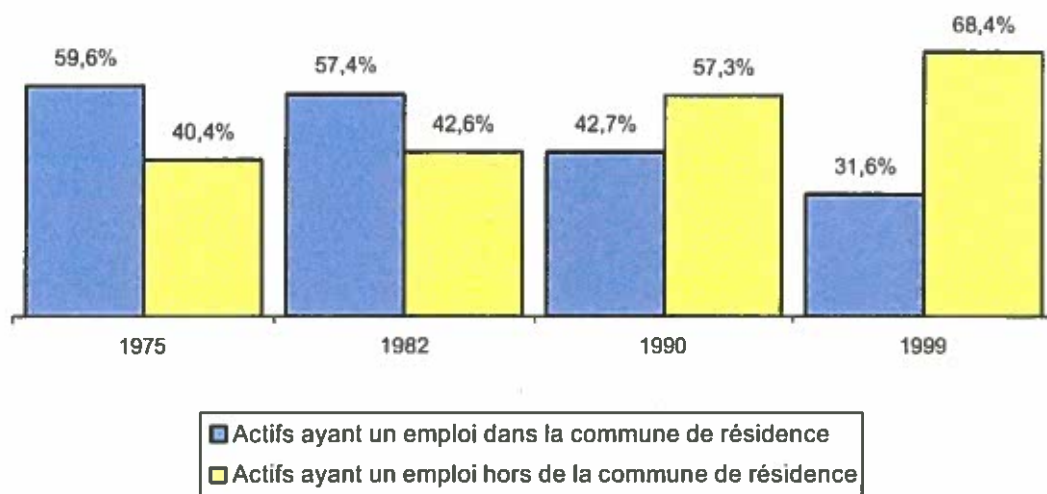
La population active se maintient entre 1982 et 1999 malgré une baisse vers 1990. Depuis 1999, elle est en augmentation significative (à corréliser avec l'augmentation de la population entre 1999 et 2005)

Le taux d'activité sur Cohons a nettement diminué depuis 1999 du fait d'un nombre de chômeur plus important (+9). En 1999, il était supérieur à celui du canton et de la Haute-Marne.

On constate que le taux de chômage est aujourd'hui plus élevé dans la commune que sur le canton et proche de la moyenne départementale.

## Migrations domicile - travail de la population active :

	1975		1982		1990		1999		% Hte-Marne
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	en 1999
Population active ayant un emploi	89	100%	101	100%	82	100%	98	100%	
Actifs ayant un emploi dans la commune de résidence	53	59,6%	58	57,4%	35	42,7%	31	31,6%	51,6
Actifs ayant un emploi hors de la commune de résidence	36	40,4%	43	42,6%	47	57,3%	67	68,4%	48,4



En 1975, 59,6 % de la population travaillait sur la commune. En 1999, ce taux est divisé par 2: les migrations pendulaires concernent les 2/3 de la population.

Les principaux pôles d'emplois à l'extérieur de la commune sont Langres, Saints-Geosmes, Chalindrey, Vaux sous Aubigny et Selongey.

## ACTIVITES ECONOMIQUES

## ACTIVITES AGRICOLES

Polyculture, élevage (céréales, lait) – 4 exploitants sont âgés de moins de 40 ans

BAUDOT David

BLOT Christophe (activités maraîchères au Pailly + quelques activités sur Cohons)

JOURDHEUIL Daniel (1 salarié)

JOURDHEUIL Pascal

LACOTE Bernard

MORIS Alain

ROUSSEY Stéphane (moutons)

TARTARIN Régis

THIRION Bernard

La CUMA de Silières (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) - mise en commun de matériels agricoles (pas de salarié)

*La CUMA regroupe des agriculteurs des villages alentours (Heuilley Cotton, Percey le Pautel, Verseilles, Baissey, ...)*

## ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Entreprises de plus de 10 salariés :

Aucune

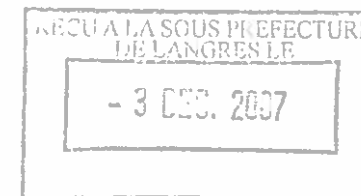
Entreprises de moins de 10 salariés :

Entreprise de maçonnerie MARTIN (avec 3 ouvriers)

Entreprise de maçonnerie M.G.C. (avec 8 ouvriers)

Sud Haut-Marnais Equipement (atelier de motoculture, réparation) (avec un apprenti)

Entreprise de menuiserie – pose de cuisine – Eric JAPIOT



### 3.2. Commerces et services

#### **Commerces et services :**

1 café : l'escargotière

Aucun commerce : les habitants vont faire leurs courses à Saints-Geosmes, Longeau, Chalindrey

Passage de commerçants ambulants (boulangier, poissonnier, boucher, fromager)

5 assistantes maternelles

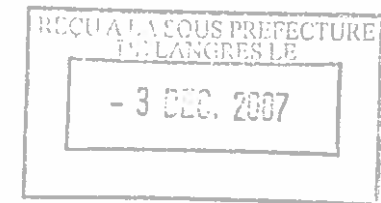
#### **Professions libérales :**

Aucune

### 3.3. Tourisme, culture et loisirs

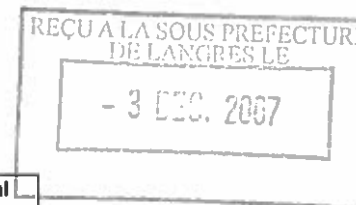
#### **Nombreuses curiosités locales :**

- L'Escargot : construction en pierres sèches
- Fontaine Sainte-Marie (XVIIe siècle)
- Jardin de Silière et sa source pétrifiante
- Nombreuses maisons de maître avec fontaines et bassins (maison Diderot, anciennes demeures des évêques de Langres)
- Site archéologique de Vergentière avec vestiges exposés au musée de Langres





### 3.4. Activité agricole



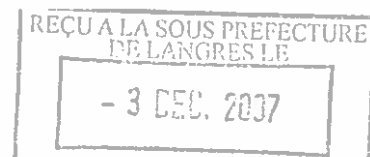
	Nombre d'exploitations	Superficie agricole utilisée (Ha)	Superficie terres arables (Ha)	Superficie céréales (Ha)	Superficie toujours en herbe (Ha)	Total bovins	Total ovins	Total porcins	Total volailles
1979	27	1 029	326	244	694	790	59	321	360
1988	24	899	304	223	590	789	156	*	333
2000	15	1 181	509	270	670	956	533	*	130

\*Données non communicables

Superficie agricole utilisée moyenne (Ha)			
1979	1988	2000	Haute-Marne 2000
38	37	79	96

	Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants						
	1979		1988		2000		% Hte Marne en 2000
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Moins de 40 ans	3	11,1%	4	16,0%	4	23,5%	29,0%
40 à 54 ans	6	22,2%	6	24,0%	8	47,1%	46,6%
55 ans et plus	18	66,7%	15	60,0%	5	29,4%	24,4%
TOTAL	27	100,0%	25	100,0%	17	100,0%	100,0%

Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 44 % tandis que la superficie agricole utilisée a augmenté de 15 %. Entre ces deux recensements, les superficies toujours en herbe et les superficies en céréales sont restées sensiblement équivalentes ; par contre la superficie



des terres arables a augmenté de 56 %. La production d'ovins connaît une très forte croissance (multipliée par 9). ~~Le cheptel bovin est également~~ en hausse (21 %). La production de volailles, elle, est en chute de 64 %.

La superficie agricole moyenne utilisée, bien qu'ayant doublé depuis 1979, reste toujours en deçà de la moyenne départementale.

En 2000, 47,1 % des exploitants ont entre 40 et 54 ans, part qui a pratiquement doublé depuis 1979. La part des exploitants âgés de moins de 40 ans est inférieure au taux haut-marnais, tandis que celle des plus de 55 % est supérieure à la moyenne départementale.

#### **Concertation avec les exploitants agricoles :**

Afin d'assurer un développement respectueux des activités agricoles existantes, une réunion de concertation avec les exploitants agricoles de la commune a été organisée le 03 mai 2005 de manière à connaître précisément les activités présentes au sein des nombreuses exploitations et les perspectives de développement ou de diversification à moyen terme. L'évaluation des contraintes, apportées du fait de la proximité d'habitat (présente ou à venir), a été prise en compte dans la réflexion portée sur le zonage du PLU.

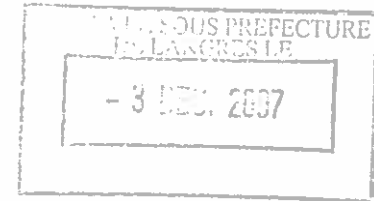
Aux termes de l'article L 111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

Les conditions de distance sont fixées par :

- le règlement sanitaire départementale (RSD) qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière)

Les divers bâtiments d'élevage et leurs annexes ont été identifiés sur la carte ci-après.





#### **4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL**

##### **4.1. Equipements routiers**

Cohons profite d'un réseau de voies routières bien fourni.

Premièrement, elle bénéficie de la proximité de l'autoroute A 31 et de la sortie Langres-Sud. Elle est aussi traversée par de grandes infrastructures : suivant l'axe Nord Sud vers la Bourgogne : la RD974 ; et un axe est-ouest vers la Franche-Comté : la RD67.

Cohons est enfin au sein d'un réseau de voies d'intérêt plus local permettant la liaison avec Chalindrey et avec Langres par Sts Geosmes en contournant Longeau.

##### **4.2. Autres Equipements d'infrastructure**

Le canal de la Champagne à la Bourgogne (anciennement appelé de la Marne à la Saône) traverse le sud est du finage communal, en limite de la commune d'Heuilley-Cotton.

##### **4.3. Transports**

2 lignes de bus régulières en direction de Langres (vendredi matin, mercredi après-midi)

1 ligne de taxi à la demande, en direction du marché de Chalindrey, le jeudi matin

Transport quotidien en bus des élèves de maternelle (à Longeau) et des élèves du secondaire (à Langres)

##### **4.4. Equipements scolaires**

2 classes (CE1 et CE2) – 41 élèves

Les maternelles (3 à 5 ans) vont au groupe scolaire de Longeau (membre du Regroupement Pédagogique Intercommunal) tout comme les élèves de CP, CM1 et CM2.

En secondaire, les élèves vont au collège des Franchises, au Lycée Professionnel des Franchises, au Lycée Diderot à Langres.

#### 4.5. Equipements socioculturels et sportifs

1 terrain omnisports communal derrière les deux classes, également ouvert à la population : terrain de tennis, de hand-ball, sautoir, corde à grimper, piste de course...

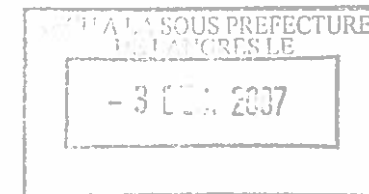
1 salle de convivialité, vers l'église, récemment réhabilitée permet la bonne tenue de réunions, des activités scolaires (gym au sol) et du CEL (Contrat Educatif Local) : gymnastique...

#### 4.6. Equipements administratifs

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.

#### 4.7. Lieu de culte

1 église du XI<sup>e</sup> siècle

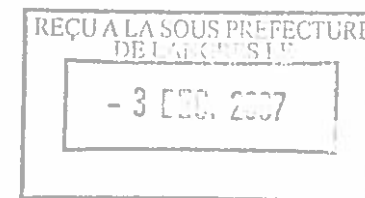


REÇU A LA SOUS PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
- 3 DEC. 2007

# JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---

## A. PARTI D'AMENAGEMENT

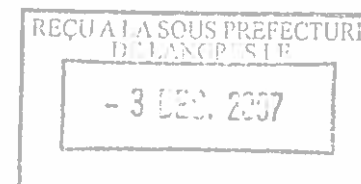


### 1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DU PLU

La commune de Cohons ne possédait pas de document d'urbanisme. Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée » (à l'exception pour les communes dotées d'une Carte Communale).

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- (Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33 ) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.



## **2. LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

La loi SRU du 13 décembre 2000 met en place de nouveaux instruments de planification. La transformation du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme est réalisée à l'occasion de la présente révision. Les nouvelles dispositions en matière de procédure ou de contenu du document ont été intégrées, en particulier les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Un projet d'aménagement et de développement durable a été élaboré. Il est présenté dans le document n°2 du présent dossier.

Cette loi traduit une volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient de citer les mesures essentielles :

↳ Une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

↳ Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

↳ Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

↳ La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

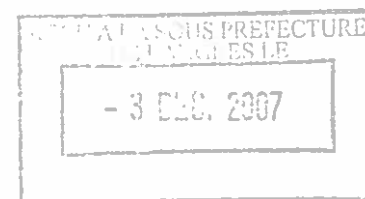
↳ L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement.

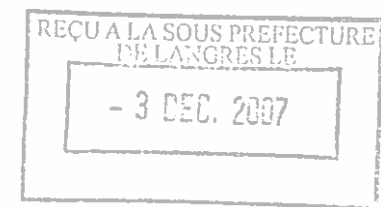
↳ La pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

↳ Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

↳ Un accent est mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence des aides au logement privé.

↳ De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.





### **3. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les objectifs d'aménagement de la commune, sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 3 points :

1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux de l'agglomération pour accueillir de nouvelles populations.
2. Permettre le maintien des activités économiques actuelles et renforcer l'attractivité du territoire communal.
3. Préserver le patrimoine bâti, les milieux naturels, la qualité paysagère et le cadre de vie de la commune.

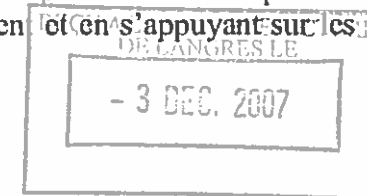
#### **3.1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux de l'agglomération pour accueillir de nouvelles populations.**

Au regard de la situation privilégiée de la commune (de sa bonne desserte et de sa proximité avec l'axe Chaumont-Dijon), de sa démographie (augmentation de 12% de 1990 à 2005 et amorce d'un vieillissement de la population) et du site attractif qu'offre le village, Cohons entend poursuivre l'accueil de jeunes ménages au sein du bourg. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place et de l'identité du bourg. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive, ont été distingués au sein d'un projet urbain global détaillé au sein du P.A.D.D.. Ce projet vise à la mise en œuvre des principes suivants :

- Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit d'un bourg groupé sur la rive droite du *Vallinot* et intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :
  - o La localisation des zones d'urbanisation privilégie très largement la rive droite du cours d'eau, site originel de l'agglomération. Elle reflète également une volonté de se concentrer en continuité du bourg, des zones de développement récent et de conserver une coupure naturelle, espace tampon, entre le vieux bourg et la zone future à vocation d'habitat, constituée par les jardins maraîchers des Charmes.
  - o Le centre bourg est mis au cœur du projet. La zone d'urbanisation future notamment à vocation d'habitat a été choisie à une faible distance du centre afin qu'il reste au cœur de l'agglomération et continue à jouer un rôle d'espace de référence.

- Ces zones ont également été identifiées en s'appuyant sur la topographie contraignante du territoire afin d'adapter la trame urbaine future avec l'organisation originale du bourg et d'encourager une bonne intégration urbaine sans rupture.
  - La définition de la forme urbaine du village s'est également attachée à ne pas recourir à un simple développement linéaire. Seule la future zone d'activités est située à l'écart de l'agglomération, sans vis à vis avec les espaces à vocation d'habitat, dans un souci de cohabitation optimum.
- Maintenir la qualité du cadre vie qu'offre le bourg : deux secteurs possédant une ambiance particulière ont été identifiés :
- Au Nord du village : le Coteau des Riaux .  
  
Le paysage perçu est constitué par le jardin de Silière et le coteau occupé par des vergers pâturés. Le village, appuyé sur le coteau, s'aperçoit au travers de la végétation.
  - Au Sud du village : le Coteau des Arbelins.  
  
La route de Longeau sépare les deux entités : le fond de vallée d'une part et le coteau des Arbelins d'autre part. Le paysage est semi-ouvert de par la succession des nombreuses haies, bosquets et vergers omniprésents sur le coteau. Ainsi les parties actuellement urbanisées sont exclusivement constituées par des constructions récentes, le « vieux » village n'étant visible qu'en progressant vers le cœur de celui-ci.  
→ Les éléments marquants : le couvert végétal offrant un paysage semi-ouvert et les constructions actuelles confirmant le caractère de bâti récent de ce secteur
  - Par le maintien d'espaces tampon entre l'habitat et les activités susceptibles de générer des nuisances .
  - Par le maintien et le développement des cheminements piétons vers le centre et vers les sites d'intérêt.
  - Par la protection des éléments bâtis ou végétaux remarquables et le respect de l'architecture locale tant pour les réhabilitations que pour les constructions.

- Par la recherche d'une bonne intégration dans le paysage des constructions futures en s'inspirant et en respectant l'environnement naturel, la topographie qui contribuent à fondre le bourg dans son environnement et en s'appuyant sur les secteurs de développement récent du bâti à vocation d'habitat et d'activités.



### 3.2. Préserver le patrimoine bâti, les milieux naturels et la qualité paysagère de la commune.

Comme nous l'avons vu, la commune de Cohons possède un patrimoine bâti, de transition entre la Champagne, la Bourgogne et la Franche-Comté, de belle qualité.

Des éléments significatifs de ce patrimoine sont protégés au sein de ce P.L.U. par le biais de la loi paysage. Les règles en matière d'architecture et notamment de couleurs, des règles d'implantation des constructions, veillent également au maintien des harmonies en place.

L'objectif de la commune est également de maintenir la qualité des espaces naturels d'intérêt qu'elle recèle notamment par la protection des bords du plateau de Langres, des boisements significatifs et des têtes de coteaux où s'est développée une faune et une flore rare.

Ces protections recourent également un objectif de pérennisation de la qualité paysagère. Les paysages ont été analysés en fonction de leur intérêt mais aussi de leur sensibilité. Ainsi, les espaces relativement ouverts sur le village et ses abords, en provenant de Sts Geosmes sont également protégés en raison de leur forte perceptibilité, du rôle qu'ils jouent dans l'image que renvoie la commune au plus grand nombre, et de la nécessité de conserver un dégagement visuel permettant la perception du bourg d'un relief formant le rebord du plateau de Langres et la porte de la plaine de la Vingeanne.

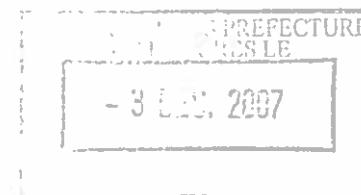
Ainsi, les éléments physiques qui structurent ou animent le paysage original de la commune et sont constitutifs de son identité ont été à la base des réflexions nécessaires à la mise place du zonage, du règlement et des diverses protections.

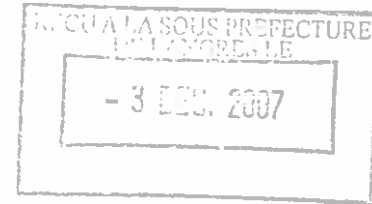
### 3.3. Répondre aux besoins en équipements publics.

Les études relatives à la révision du P.L.U. sont l'occasion pour la municipalité de faire le bilan des besoins futurs en équipements.

Les équipements à vocation de loisirs situés à l'arrière de la mairie-école sont voués à accentuer ce point de centralité sur le bourg.

Les emplacements nécessaires à rationaliser et sécuriser la voirie ont également été réservés pour la commune. Le P.L.U. se base ici sur une approche qualitative des espaces publics. Ainsi il s'agit de créer une future voirie permettant la liaison entre la route de Longeau et la future zone à urbaniser à vocation d'habitat située sur le coteau des Arbelins.





## **B. ZONAGE ET REGLEMENT**

### **1. LES ZONES URBAINES**

Ces zones sont majoritairement urbanisées. Lorsqu'elles ne sont pas urbanisées, les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **1.1. LA ZONE UA**

La zone UA correspond à la zone urbanisée de la commune et présentant un habitat à caractère groupé.

Elle comprend le village ancien. Elle a une tonalité fortement résidentielle et a également vocation à accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

Elle englobe, à la fois, les parties anciennes du village et certaines constructions plus récentes immiscées dans le tissu bâti ancien.

Son rôle est primordial en terme d'identité et d'image ; la préservation et la mise en valeur de ses caractéristiques intrinsèques constituent un objectif d'aménagement.

#### **✓ *Zonage :***

Il a été jugé opportun de distinguer, en matière de zonage, les parties construites anciennes et les espaces urbanisés plus récents. En effet, le village présente, dans sa partie ancienne, une intéressante homogénéité en terme de forme et de couleurs. L'objectif du zonage est de perpétuer, voire de renforcer l'unité et la cohérence de l'espace bâti que forme le village en le considérant comme une même entité dans cette zone.

Les enjeux relatifs à la perpétuation de l'ordre urbain continu et à la qualité de l'urbanisation le long des axes centraux représentatifs du bourg, ainsi que le maintien des caractéristiques architecturales du bâti ancien, sont gérés par le biais du règlement.

De manière générale, ce zonage reprend le tracé des parties actuellement urbanisées du bâti ancien, c'est-à-dire le noyau ancien autour de l'église (au pied de l'ancien château) la partie basse du village près du *Vallinot* et la rue perpendiculaire au coteau reliant la partie

basse et haute du village de Cohons. Par ailleurs, le château de Silière (sans son jardin) est également intégré en zone d'habitat ancien UA. L'ensemble des cœurs d'îlot situés dans les parties actuellement urbanisées sont également en zone UA.

La limite de la zone constructible est positionnée en limite des parcelles donnant sur le domaine public et dont la profondeur déterminée constructible reste cohérente (hors cas particuliers comme les cœurs d'îlot) afin de limiter au mieux une urbanisation peu valorisante en « double-rideau ».

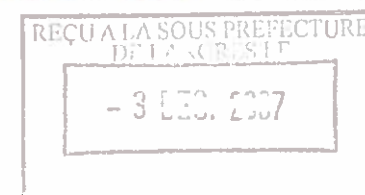
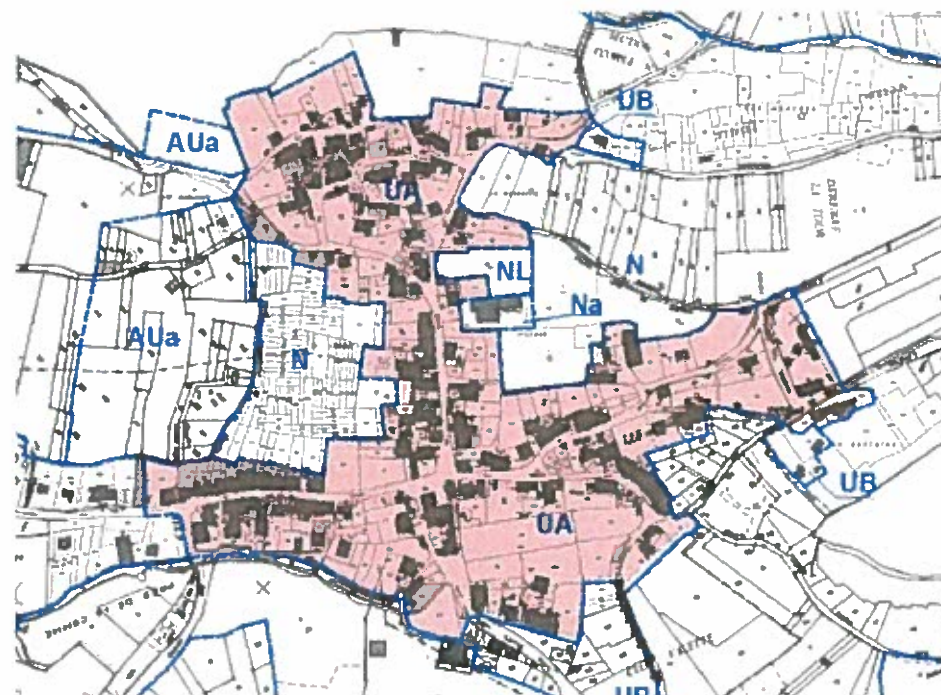
Le jardin de Silière, le parc de La Roche, l'ensemble de parcelles en jardins aux lieux-dits les Charmes et les Jardins sont exclues de la zone constructible afin de conserver leur caractère naturel. Pour la même raison et afin de préserver le cône de vue remarquable sur le village ancien, le lieu-dit La Noirotte ainsi que le reste du coteau des Riaux n'est pas classé en zone constructible.

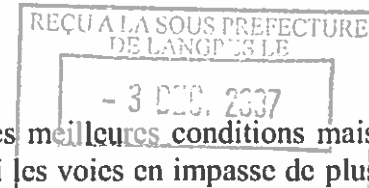
✓ **Règlement :**

***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.***

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère. Cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités commerciales, tertiaires ou artisanales non nuisantes, et à éviter un bouleversement des équilibres en place (notamment l'activité d'élevage préexistante). Ainsi, par exemple, sont interdits les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'évolution des bâtiments d'activité existants s'ils aggravent les nuisances apportées aux tiers présents dans cette zone urbaine à dominante d'habitat. Il s'agit à travers ces dispositions de ne pas nuire au caractère résidentiel marqué de cette zone. Par ailleurs seules les installations classées dont l'activité est compatible et la présence nécessaire pour la commodité des habitations sont autorisées.

***Conditions de l'occupation du sol.***





Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies en impasse de plus de 50 mètres devront posséder un espace terminal de retournement ; l'emprise des nouvelles voies à créer correspond à l'emprise moyenne des voies existantes dans l'ensemble de la zone UA, c'est-à-dire 5 m pour la bande roulement (6 m au total). En fonction de la nature de l'occupation du sol desservi, des dispositions peuvent être augmentées au cas par cas.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Actuellement, il n'existe pas de système de traitement à l'extrémité du réseau collecteur d'eaux usées (unitaire). Certaines constructions possèdent un dispositif d'assainissement autonome. En l'absence de réseau de collecte d'effluents ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, un assainissement de type autonome est autorisé.

La topographie délicate de la commune nécessite de traiter tout particulièrement le problème de gestion des eaux météoriques et de ruissellement. Les eaux pluviales sont, par défaut à traiter à la parcelle. En cas d'impossibilité de traiter tout ou partie de ces eaux, le rejet dans le réseau pluvial (s'il existe) est autorisé. En dernier ressort, le rejet sera réalisé dans le caniveau de la voie en l'absence de réseau de collecte.

Les prescriptions réglementaires garantissent la perpétuation d'un ordre urbain continu en imposant l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à l'alignement des constructions existantes lorsque le bâtiment à édifier est en retrait de l'alignement des voies, ou en imposant la création d'un mur plein à l'alignement dans le cas d'une construction en retrait afin de conserver l'effet de rideau et le caractère minéral des rues existant.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives correspondent aux dispositions existant précédemment, c'est-à-dire le Règlement National d'Urbanisme :  $L=H/2$  sans être inférieur à 3 m de la limite séparative. L'implantation en limite exacte est autorisée.

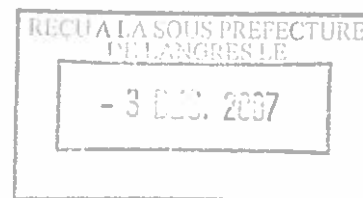
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Afin de garantir une coexistence sociale harmonieuse, seule la distance entre chaque habitation située sur une même propriété est réglementée : la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës est donc  $L=H/2$  sans être inférieur à 4 m.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant (11 m au faîtage du toit principal).

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement qui impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures.

## 1.2. LA ZONE UB



La zone UB correspond à la zone urbanisée de la commune et présentant un habitat à caractère moins dense que la zone UA. Elle comprend les extensions récentes du village ancien. Elle a également une tonalité fortement résidentielle et vocation à accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

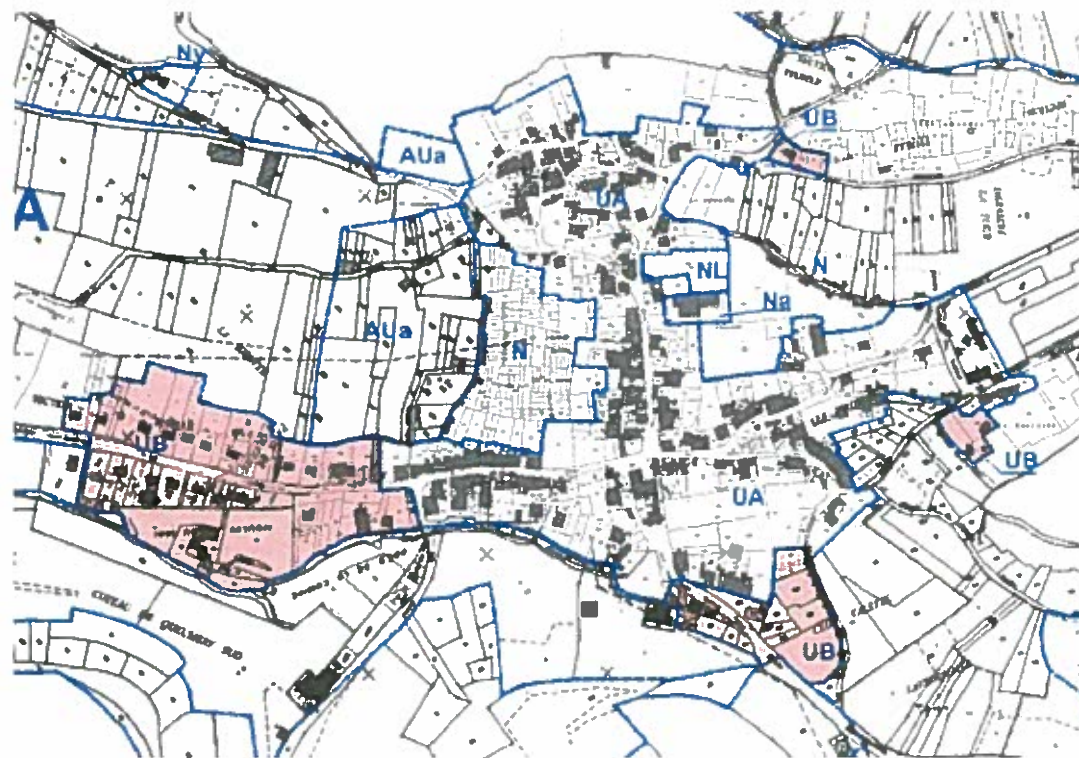
Il s'agit des extensions de l'urbanisation depuis les années 60.

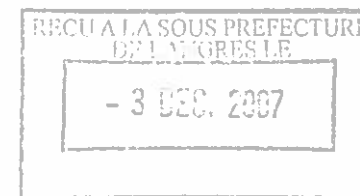
### ✓ Zonage :

Les parties construites récentes ont été identifiées à part dans ce zonage UB. En effet, la logique d'implantation et la typologie urbaine sont différentes de l'occupation du sol visibles en zone d'habitat ancien : cette opposition est visible de par la nature du bâti qui en zone UA est issu principalement d'un ancien tissu agricole.

De façon similaire à la zone UA, ce zonage reprend le tracé des parties actuellement urbanisées du bâti récent, c'est-à-dire l'extension linéaire le long de la route de Longeau, les constructions et leur environnement immédiat situé sur la route de Noidant-Chatenoy, ainsi que les quelques habitations localisées au lieu-dit La Braicre et à l'extrémité de la rue Candrée.

Par ailleurs, le moulin du May au pied du *Vallinot* est situé en arrière des constructions récentes édifiées le long de la route de Longeau. Les règles





On peut ainsi noter les règles relatives au nombre de pans, à leur sens (dans le cas d'annexes), à la pente des toitures dont les caractéristiques correspondront aux particularités du bâti ancien existant de la commune.

Les matériaux dont l'aspect est de nature à porter préjudice à l'image du village sont proscrits.

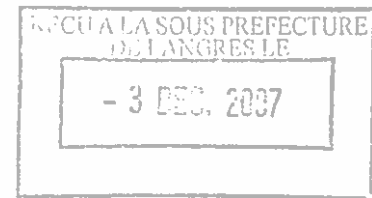
La réglementation des coloris assure la bonne intégration des constructions dans le bourg et du bourg dans le paysage. C'est particulièrement le cas de l'interdiction du ton ardoise pour la réalisation de nouvelles couvertures et de la prescription du ton « terre cuite ». En effet, les toitures jouent un rôle primordial dans la perception du village et dans la hiérarchisation du bâti.

Concernant les clôtures, le règlement vise à donner plus d'harmonie et à conserver les murs de pierre typiques.

Certaines règles sont plus particulièrement vouées à protéger la qualité des bâtiments anciens, et l'insertion de constructions nouvelles dans ce tissu urbain de qualité.

La densité actuelle du bâti ancien ne permet pas d'exiger de manière systématique un nombre fixe de places de stationnement par logement. Néanmoins, dans les tous cas, les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Par ailleurs, le règlement favorise la végétation locale et préexistante.



d'implantation et sa localisation différent des secteurs de bâti ancien, le moulin est donc intégrée en zone UB.

Comme pour la zone UA, la limite de la zone constructible est positionnée en limite des parcelles donnant sur le domaine public. Par ailleurs les « dents creuses » et les terrains nus desservis sont classés en zone UB.

La zone urbaine est étendue modérément le long de la rue Candrée, les réseaux étant situés à moins de 100 m des parcelles. La limite d'extension est définie en fonction de l'occupation végétale existante (grands feuillus notamment) : la forêt située sur le plateau arrive au contact de la rue Candrée au-delà de la zone UB. L'équilibre paysager de l'ensemble du coteau des Riaux est ainsi préservé.

Le zonage fait mention d'une interdiction de créer tout nouvel accès sur le chemin de Clos Valette, non viabilisé sur un tronçon de son linéaire.

#### ✓ *Règlement :*

Les dispositions d'ordre général adoptées en zone UA sont également réglementées similairement en zone UB, toutes deux étant des zones à vocation d'habitat principalement. La différence de réglementation entre la zone UA et la zone UB est traduite principalement au sein des règles concernant l'implantation des constructions, la hauteur (et le stationnement). La densité et le volume du bâti sont deux éléments permettant de sauvegarder la typologie urbaine dans chacune de ces deux zones. La préservation du caractère du bâti local à travers l'aspect extérieur des constructions y est recherché et traité de la même manière.

#### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

Comme pour la zone UA, cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités commerciales, tertiaires ou artisanales non nuisantes compatibles et nécessaires à la commodité de l'habitat.

#### *Conditions de l'occupation du sol.*

L'emprise des nouvelles voies à créer correspond à l'emprise moyenne des voies existantes dans l'ensemble de la zone UB, c'est-à-dire 5 m pour la bande roulement (7 m au total).

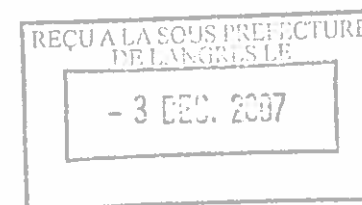
La disposition du bâti en zone UB correspond régulièrement à une implantation en cœur de parcelle, privilégiant un recul par rapport au domaine public et aux limites séparatives.

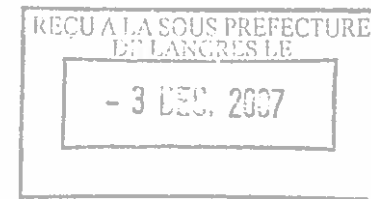
Par conséquent, les prescriptions réglementaires imposent l'implantation des constructions en retrait de 5 mètres des voies ou emprises publiques (recul moyen recensé en zone UB).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que l'implantation des constructions habitations non contiguës les unes par rapport aux autres, sont identiques qu'en zone UA.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent d'intégrer les futures constructions telles que les caractéristiques générales du bâti existant nous l'impose (10 m au faîtage du toit principal).

La densité moins importante du bâti récent permet de disposer d'espaces libres sur le parcellaire nu ou non. De ce fait, il est exigé dans le cadre de création d'habitation, 2 places de stationnement par logement (25 m<sup>2</sup> par place y compris les accès). Pour les autres types d'occupation du sol, la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.





## **2. LA ZONE A URBANISER**

Cette zone, dans la continuité de zones urbaines, est constituée de terrains à forte tonalité agricole ou naturelle. Elle n'est pas ou insuffisamment équipée pour recevoir immédiatement des constructions.

Cependant elle a vocation à recueillir les extensions urbaines futures dans la continuité de la zone UB selon des dispositions équivalentes.

Le secteur AUa est principalement vouée à l'habitat mais peut accueillir des activités compatibles avec son caractère résidentiel.

Le secteur AUy est principalement vouée à l'activité économique mais peut accueillir de l'habitat nécessaire à l'activité autorisée dans la zone.

Elle est structurée par un réseau viaire existant, limité, à améliorer et à développer. L'urbanisation du secteur AUa se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement dans les conditions fixées par le règlement, afin d'éviter une hétérogénéité du traitement de l'espace et facilitant la progression de l'équipement de la zone.

En revanche, le secteur AUy étant de taille plus modeste, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

L'urbanisation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement décrites au document n°4.

RECU A LA SOUS PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
- 3 DEC. 2007

## 2.1. LE SECTEUR AUa

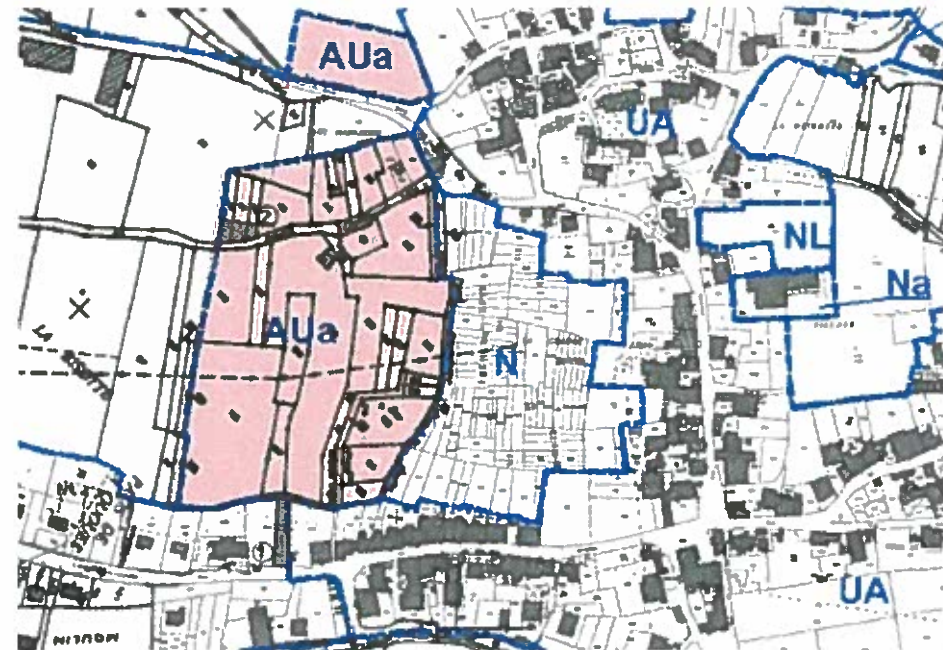
### ✓ Zonage :

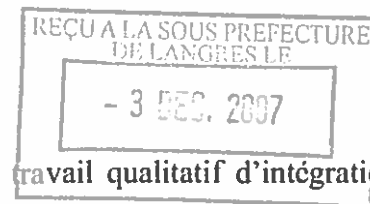
Le zonage du secteur AUa a été établi de manière à privilégier le développement du bourg sur le flanc du village où se trouvent situées la plupart des constructions récentes. Il a été conçu de manière à ne pas déséquilibrer l'agglomération existante, de ne pas recourir à un développement linéaire et de conserver l'identité actuelle du village « appuyé » sur le coteau. Ce zonage a également été conçu dans le respect et la perpétuation de l'organisation urbaine originelle de Cohons.

De cette sorte, le cœur historique de Cohons conserve sa position géographique centrale. Afin de réaliser une transition douce entre la partie ancienne et le secteur de développement futur de l'agglomération, La Charme est en zone naturelle de jardins. Des liaisons piétonnes seront recherchées entre la zone d'habitat future AUa et La Charme. Toutefois, conformément aux orientations d'aménagement, l'histoire, l'identité passée du coteau des Arbelins sera conservée, notamment par la valorisation du couvert végétal existant, du réseau de murets en pierre sèche et par l'eau présente (fossés, ruisseaux, routoirs...).

Ce secteur s'appuie en haut du coteau sur la rouet de Bourg (voie communale) et sur le chemin des Arbelins, dont le tracé est parallèle aux courbes de niveau. La partie basse du secteur s'interrompt en limite du bâti existant s'organisant le long de la route de Longeau. Un emplacement réservé est matérialisé sur un terrain non bâti afin de permettre une connexion entre la rue de Longeau et le secteur AUa. Le tracé des voies à créer, internes au secteur, permettra une desserte harmonieuse et respectueuse du contexte particulier du site (topographie, orientation des faitages des futures constructions perpendiculairement à la pente naturelle...).

La limite sud du secteur AUa est définie de manière cohérente en fonction de l'occupation des sols et du découpage parcellaire actuels. Le dimensionnement du secteur contribue à lui offrir des capacités d'aménagement réalistes et valorisant l'ensemble des espaces offerts.





La forme des deux parties de cette zone (AUa et AUy) a été imaginée afin de pouvoir mener un travail qualitatif d'intégration paysagère. En effet, ces zones ont vocation à devenir les futures façades sud de l'agglomération de Cohons.

✓ **Règlement :**

Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble du village, le règlement de la zone AU, et notamment le secteur AUa, a été construit par analogie à celui de la zone UB. Mais, cet espace étant nu de constructions, les dispositions relatives au bâti ancien et aux espaces centraux n'ont pas été ici reconduites. Par ailleurs, le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de Haute-Marne a élaboré des principes et des orientations d'aménagement, reprises dans les Orientations d'Aménagement (document n°4) mais aussi dans le règlement (document n°2). Il s'agit de transposer les principes anciens d'urbanisation sur le secteur à urbaniser à vocation d'habitat.

*Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

Comme pour la zone UA et UB, cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités non nuisantes compatibles et nécessaires à la commodité de l'habitat.

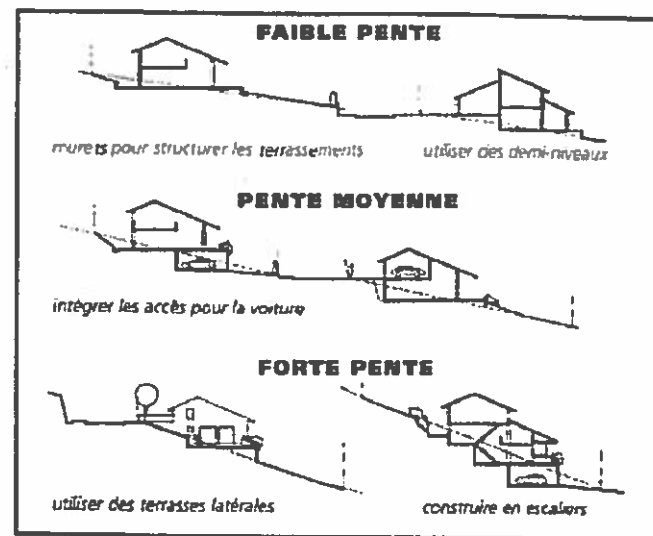
*Conditions de l'occupation du sol.*

Il est souhaitable de se rapprocher de l'aspect "village rue", par opposition à la juxtaposition de "maisons îles" isolées au milieu de leurs terrains.

Le recul des constructions par rapport à la limite sur rue pourra être nul ou avec un maximum de 7 mètres, pour permettre le stationnement devant la maison, sur la parcelle.

Ces dispositions pourront permettre une bonne organisation à l'intérieur des lots en aidant à la définition des espaces tels que : jardin de devant - cour (accueil et stationnement personnel et visiteurs), maison avec pièces et terrasses bien ensoleillées, jardin de derrière (privé et plus intime).

De plus, l'emprise au sol est réglementée à 30 % de l'unité foncière afin de laisser une part prédominante au végétal.



**Construire dans la pente :**  
organiser le bâti en minimisant les terrassements

D'après "Construire dans la Pente" édité par le CAUE de la Région

Le terrain est en pente. L'adaptation des constructions au relief doit être la règle et non l'inverse. Ainsi, l'axe du faitage devra être parallèle aux courbes de niveau.

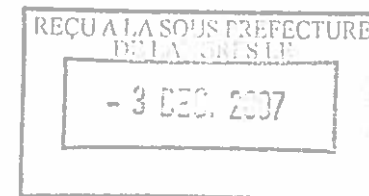
En particulier les garages seront réalisés de plain-pied avec les voies, afin d'éviter les faux sous-sols semi-enterrés devant lesquels on apporte un talus "taupinière" inesthétique, et pour limiter les voies et rampes d'accès coûteuses, dévoreuses d'espace, et peu commodes par temps hivernal. De plus, en l'absence de connaissances précises quant à la présence d'eau dans le sol, la réalisation de caves ne peut être engagée qu'avec précautions. Des murs et murets de soutènement seront préservés, reconstitués ou créés en lieu et place des talus.

La plantations des arbres et arbustes, tant sur le domaine public que sur le domaine privé permettra de créer un cadre de vie agréable et une bonne intégration dans le paysage, en complément des haies champêtres et des boisements existants.

Les parties de la zone actuellement boisées le resteront en tout ou partie avec des aménagements légers, des plantations compensatoires étant autorisées.

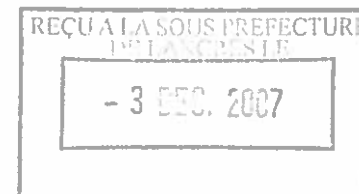
Sur les parcelles, il est recommandé d'utiliser des essences régionales ou du moins communément rencontrées dans les jardins.

Les arbres pourront être des fruitiers, ou de gabarit équivalent, à regrouper de préférence en fond des parcelles, afin de reproduire l'échelonnement des espaces villageois (rue ou place au centre, puis habitations, jardins, et enfin, vergers).



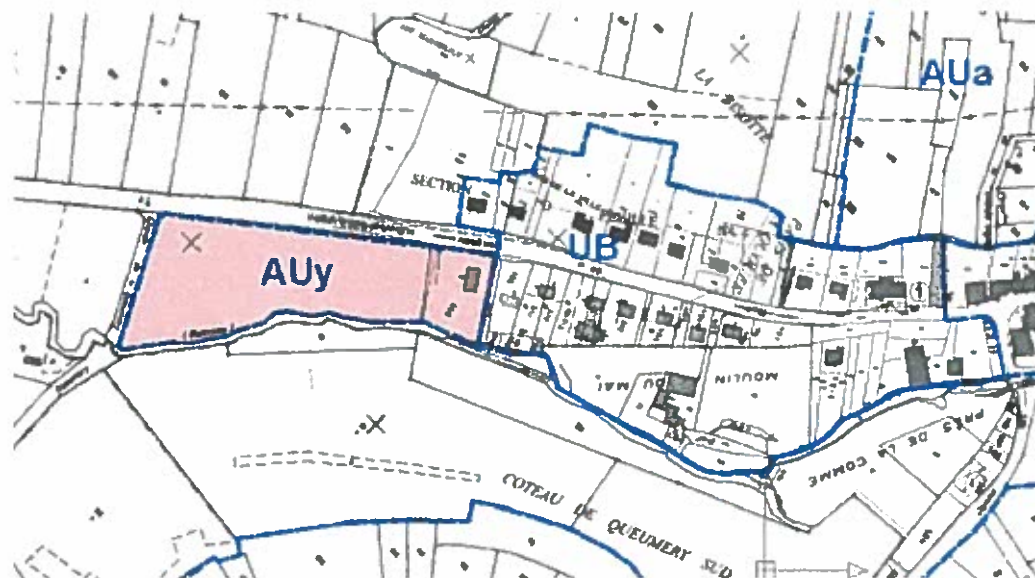
## 2.2. LE SECTEUR AUy

La zone AU comprend également un secteur AUy, à vocation d'activités économiques.



### ✓ Zonage :

Les terrains sont situés en continuité d'un bâti d'activités préexistant. Il englobe une bande de terrain qui s'étend d'une part le long de la route de Longeau (hors agglomération) et d'autre part le long du Vallinot. Au sud, la limite du secteur est matérialisée par la peupleraie et le chemin de Queumery la bordant. La desserte interne du futur secteur d'activités sera réalisé par l'intermédiaire d'une voie en contre-allée parallèle à la route de Longeau (RD141). Afin d'atténuer l'impact paysager des futures constructions en entrée de village, tout en apportant un front continu permettant une meilleure perception de l'entrée d'agglomération, le secteur AUy sera bordé par des plantations d'arbres (à créer).

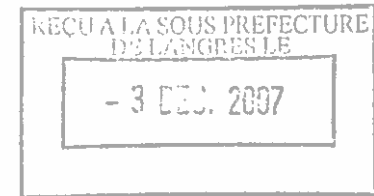


### ✓ Règlement :

#### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction d'une activité présente dans la zone. Afin d'éviter tout risque de changement de destination du secteur (passage de zone d'activités économiques en zone à dominante d'habitat), elles devront s'intégrer au volume principal du bâtiment d'activités.

Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, dès lors que leur périmètre de protection ou d'isolement ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle ou d'extension urbaine à vocation d'habitat.



### *Conditions de l'occupation du sol.*

Ces dispositions réglementaires sont sur certains points plus exigeantes que celles applicables aux zones d'habitat, eu et dû à la nature de l'occupation sol (à vocation d'activité économique).

Ainsi l'emprise minimale de la voie de desserte à créer devra être de 9 mètres (largeur de plateforme).

Afin de rentabiliser l'espace disponible, le recul demandé aux futures constructions sera de 5 m minimum par rapport à la voie de desserte. La voie à créer étant de 9 m minimum et le recul égal à 5 m minimum, le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise de la RD141 sera au final de 14 m minimum. Ce résultat permettra d'éviter un effet de bâti massif le long de la voie, concourant vers une meilleure transition avec la zone d'habitat récent située à proximité immédiate.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative (moyennant des mesures techniques ou réglementaires pour éviter la propagation des incendies), soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 5 m (hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus élevée). Cette distance pouvant être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

L'implantation des constructions non contiguës sur une même propriété n'est pas réglementé, étant donné l'absence de connaissance sur les exigences et contraintes nécessaires à la valorisation de l'outil économique sur le site.

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit afin que le bâti présent dans ce secteur d'activités se distingue du bâti à vocation stricte d'habitat. Par ailleurs, le volume de ces bâtiments sera mieux intégré, au sein de ce secteur de fond de vallée.

En comparaison avec le secteur AUa, des adaptations sont apportées quant au traitement de l'aspect extérieur des constructions : la pente des toits n'est pas réglementée ; l'utilisation de matériaux de teinte similaire à la tuile plate ou à la tuile mécanique pourra être autorisée. Toutefois, le traitement des façades devra se faire selon les prescriptions adoptées pour l'ensemble de la zone à urbaniser.

La surface de stationnement demandée sera en rapport avec la nature de l'activité autorisée.

Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage, et notamment les surfaces affectées aux dépôts et stockages à l'air libre, ainsi que les surfaces dédiées au stationnement.

### 3. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est principalement composée d'espaces voués à la grande culture (notamment sur le plateau et le bas des coteaux) et aux prairies (prés, vergers pâturés...). Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans cette zone.

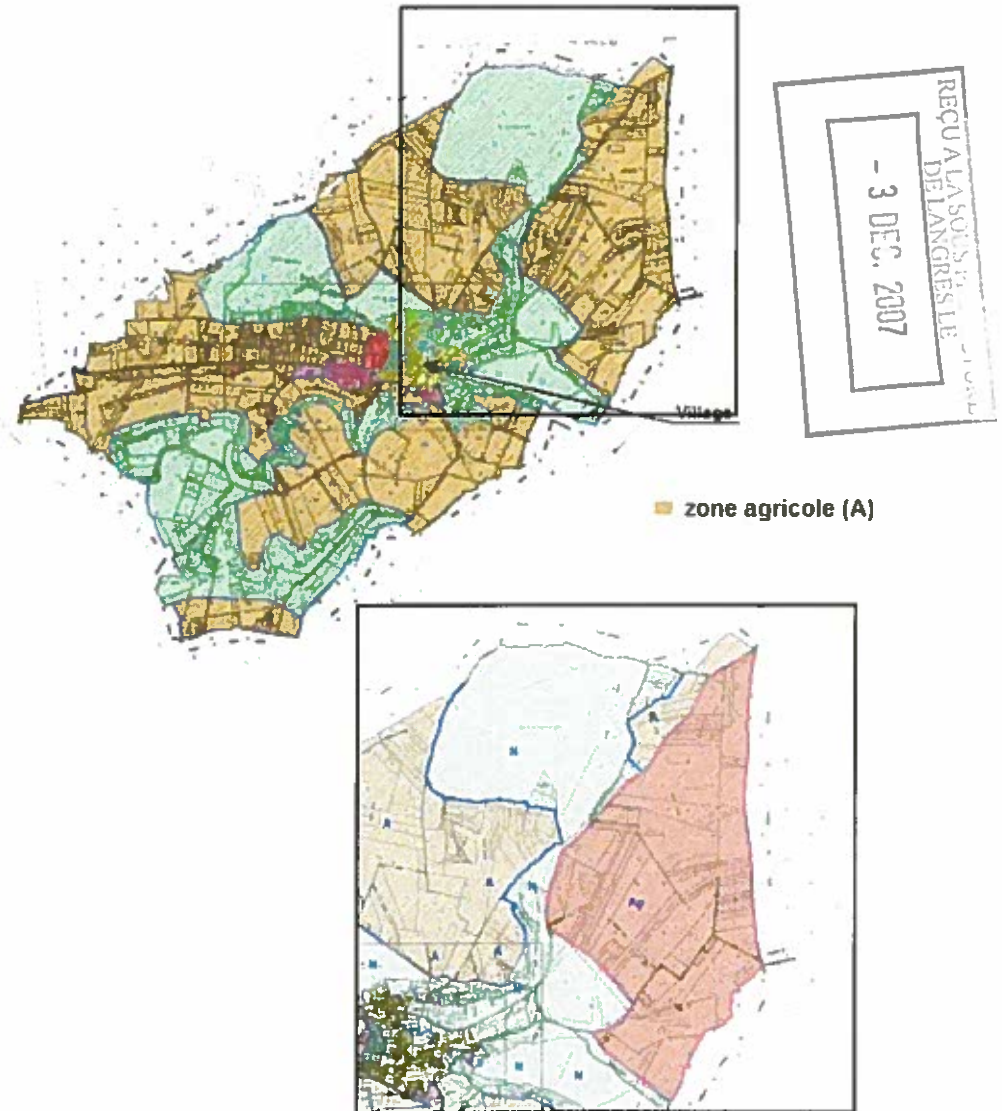
#### ✓ Zonage :

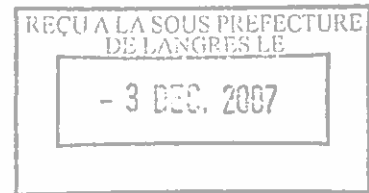
Cette zone comprend la majeure partie du territoire communal et notamment le plateau céréaliier (à l'exclusion des grands boisements). Elle comprend aussi une partie des espaces de la vallée, notamment à proximité du village et là où la sensibilité paysagère est moins forte.

Néanmoins, certains terrains situés sur le plateau, en direction de Sts-Geosmes, sont en amont du captage d'eau potable communal. Afin de protéger la ressource en eau, un secteur spécifique nommé Ap est créé. Y sont interdits :

- les bâtiments d'élevage de toute nature
- le stockage d'engrais liquides
- le stockage et dépôts de fumier

Par ailleurs, toutes constructions ou installations susceptibles d'altérer la ressource en eau sont interdites.





✓ **Règlement :**

*Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

La réglementation, basée sur l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol.

*Conditions de l'occupation du sol.*

L'implantation des constructions reste similaire aux règles édictées pour les bâtiments d'activités en secteur AUy. Aucune règle de distance à respecter entre deux constructions non contiguës sur une même propriété, étant donné l'absence de connaissance sur les exigences et contraintes nécessaires à l'exploitation agricole (élevage ou polyculture).

La hauteur des constructions correspond à la moyenne des caractéristiques des bâtiments existants sur la commune : 11 m à l'égout du toit.

En ce qui concerne les règles architecturales et les plantations, le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture.

#### 4. LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone à caractère naturel et forestier à protéger. Elle englobe des espaces à ménager en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces très faiblement bâtis où l'élément naturel domine.

Les constructions sont limitées et ne doivent en aucun cas affecter le caractère de la zone.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Un secteur Na**, constitué de terrains situés à proximité du village, dédié à l'activité agricole existante et à la valorisation du bâti ancien à vocation d'habitat.
- **Un secteur NL**, à vocation de loisirs, dédié aux équipements sportifs ou de loisir de la commune à développer en complémentarité avec le terrain de sport, de jeu, touristique et de détente. L'aménagement des terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés y est autorisé.
- **Un Secteur Ny**, secteur d'activités.

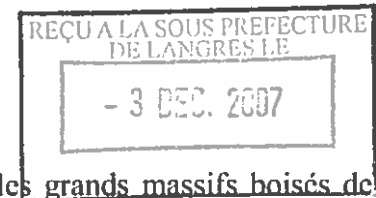
#### ✓ Zonage :

La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages.

La zone recouvre une importante partie du territoire et notamment les espaces les plus sensibles et les plus caractéristiques de son paysage. Des critères d'écologie ont aussi été fortement pris en compte dans la délimitation de cette zone.

Ainsi les coteaux et leurs abords sont également englobés dans cette zone, eu égard au rôle structurant qu'ils jouent dans le paysage, de leur forte perceptibilité et de « l'effet de porte » qu'il jouent en se resserrant d'est en ouest. Ces coteaux sont aussi remarquables par la flore et la faune qu'ils accueillent ( certains





d'entre eux sont d'ailleurs distingués au sein de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF.

La zone N recouvre également les espaces boisés les plus significatifs de la commune, notamment les grands massifs boisés de plateau comme le bois de Vergentière, de Sts Geosmes.

Par ailleurs, le périmètre de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du captage d'eau potable situé au nord du jardin de Silière est classé en zone naturelle.

De par sa très forte sensibilité paysagère, le coteau des Riaux également classé en, zone naturelle.

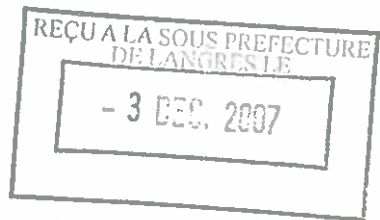
Les secteurs apparaissent davantage comme un pastillage s'appuyant sur les caractéristiques de l'occupation du sol existante, mais aussi sur les projets en perspective.

La réglementation restreint fortement les possibilités d'occupation, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Afin de respecter le caractère naturel de la zone N, la densité est réglementée (dans les différents secteurs) au travers de la limitation de l'emprise au sol.

La sécurité est prise en compte par la limitation des accès sur les voies les plus passantes et, le cas échéant, par le recul des constructions par rapport à ces voies.

Les tailles et aspect des bâtiments autorisés sont réglementés pour une bonne intégration et les exigences d'accompagnements végétaux et de traitements paysagers à base d'essences locales sont particulièrement présentes.

Des règles spécifiques sont édictées pour présider à une restauration respectueuse du patrimoine bâti.



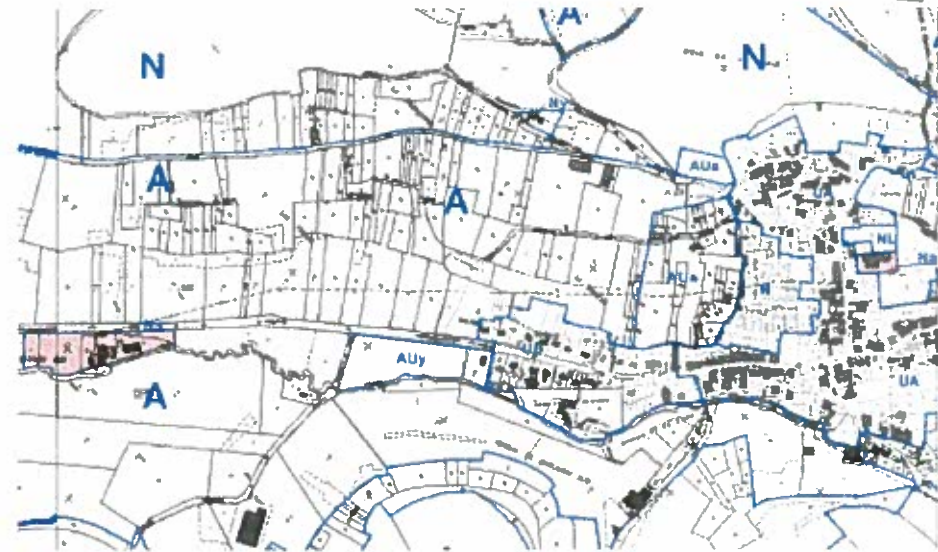
#### 4.1. LE SECTEUR NA

✓ **Zonage :**

Le secteur Na correspond à l'emprise du bâti de la Ferme de Foultot, ainsi que la propriété agricole située immédiatement à l'arrière du village (à proximité de la Mairie-Ecole). Les bâtiments à vocation agricole y sont intégrés.

✓ **Règlement :**

L'objectif est de permettre la continuité de l'activité agricole existante tout en favorisant l'évolution des bâtiments présents : l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans une limite de 20 % de l'emprise effective au moment de l'approbation du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'activité agricole. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, notamment à vocation d'habitat. Par ailleurs, de manière à assurer la pérennité de l'activité agricole et sa diversification, sont autorisés en secteur Na : les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles ; la transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation ou dans un but d'hébergement touristique ou d'activités économiques ; et l'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...). Ces mesures permettent la valorisation du bâti ancien constituant pour partie le site d'exploitation actuel.



#### 4.2. LE SECTEUR NL

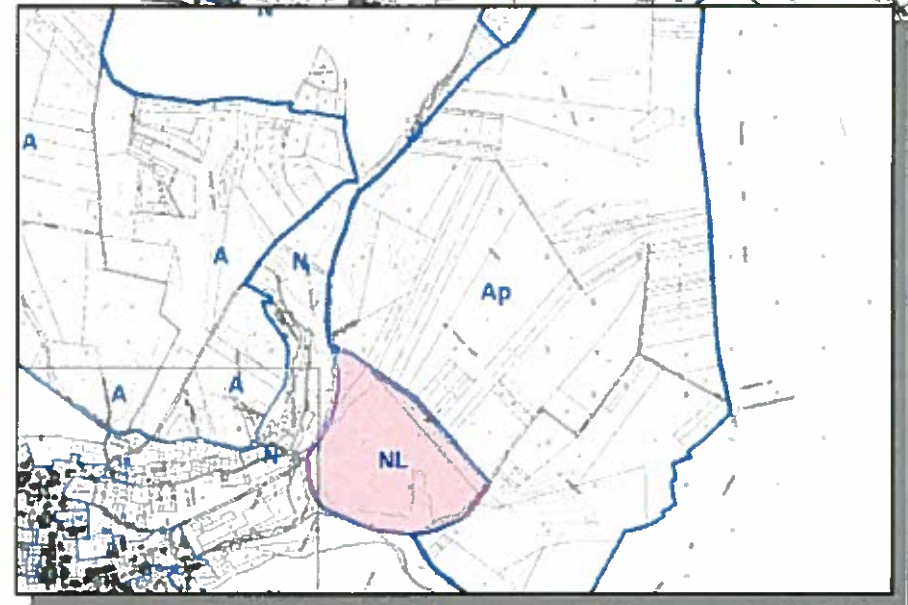
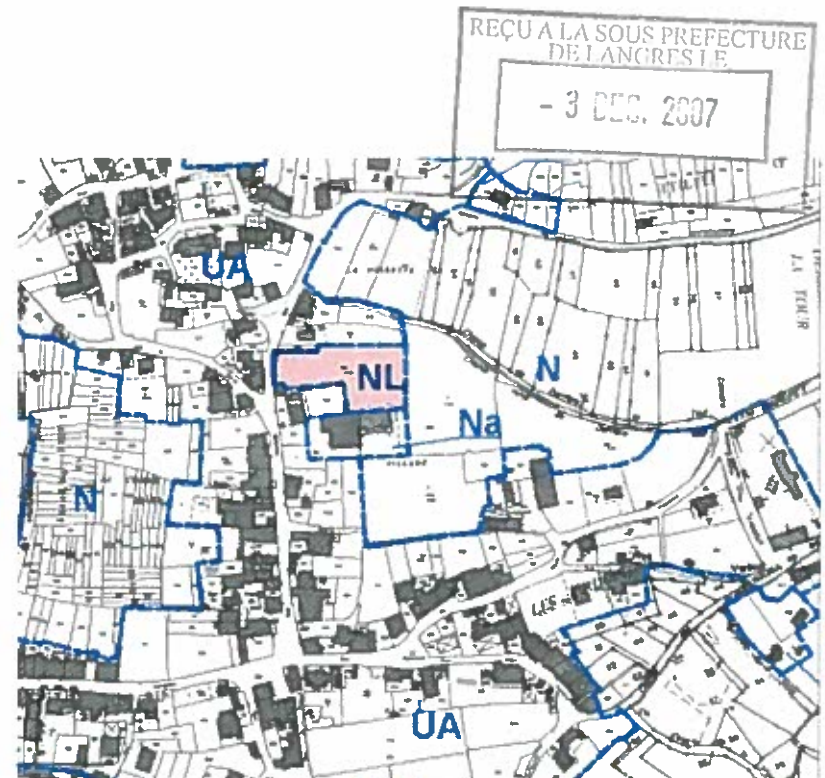
✓ **Zonage :**

Il s'agit du périmètre où sont localisés les équipements sportifs et de loisirs de la commune (terrain multisports); cet espace est en liaison étroite avec la mairie donnant sur la rue.

Par ailleurs, ce secteur délimite le terrain **actuel** de sports et de loisirs motorisés communal (piste d'évolution de 4x4, ...), situé au nord du Jardin de Sillières. Les aménagements pourront y être autorisés dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2491 du 25 octobre 1983 (définition des « ouvrages » interdits, réglementés ou autorisés).

✓ **Règlement :**

L'emprise au sol est limitée à 30 % maximum de l'unité foncière concernée par le projet.



### 4.3. LE SECTEUR NY

✓ **Zonage :**

Le secteur n'intègre que le bâti existant et les terrains immédiatement environnants.

✓ **Règlement :**

La création ou l'extension des constructions existantes est autorisée ne doit représenter que 20 % maximum de l'emprise déjà construite au moment de l'approbation du PLU.

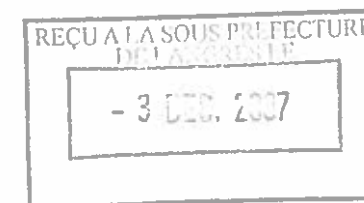
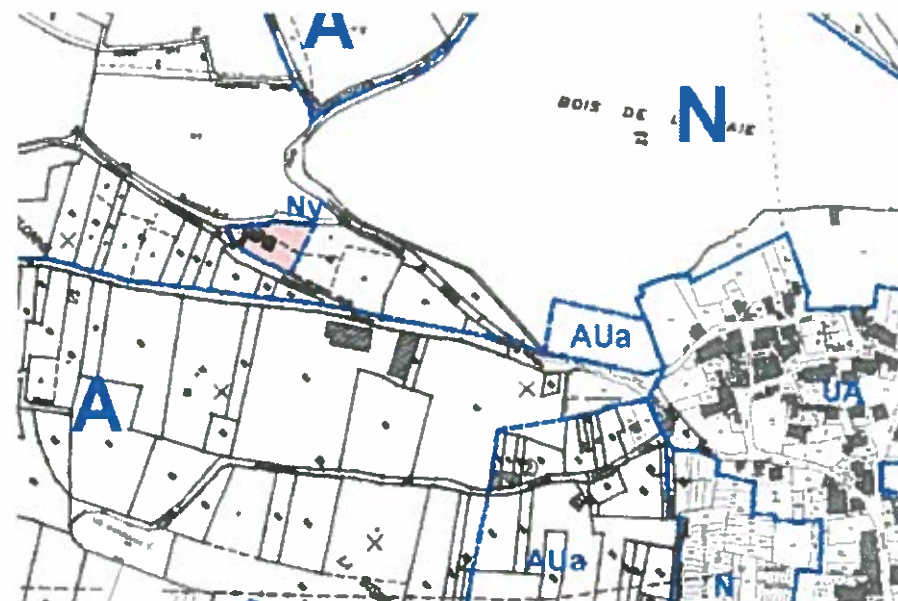
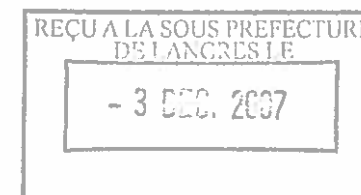


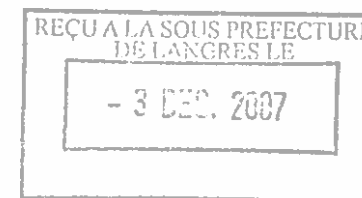
Tableau récapitulatif des surfaces

<b>ZONE</b>	<b>Superficie en ha</b>
<b>UA</b>	19,27
<b>UB</b>	8,54
<b>Total zones urbaines</b>	<b>27,81</b>
<b>AUa</b>	5,08
<b>AUy</b>	2,00
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>7,08</b>
<b>Ap</b>	175,70
<b>Total zone agricole dont zone A</b>	<b>715,65</b>
<b>Na</b>	1,64
<b>NL</b>	18,85
<b>Ny</b>	0,15
<b>Total zone naturelle dont zone N</b>	<b>490,95</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1241,49</b>



Les données ci-dessus ne sont données qu'à titre indicatif. Elles sont extraites directement du plan de zonage de la commune, effectué à partir d'un assemblage de feuilles cadastrales (à bords non jointifs). Pour rappel la superficie réelle de la commune est de 1255 ha (données INSEE, inventaire communal, 1998). La marge d'erreur effective est donc de 1%.

## **C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**



### **1. LOI PAYSAGE**

Sur les bases de l'article L. 123-1§7° du Code de l'Urbanisme, différents éléments du paysage ont été identifiés de façon à assurer leur conservation. Les plans locaux d'urbanisme peuvent : ... "7° : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Ces éléments, paysagers ou bâtis, marquent le paysage ou sont représentatifs du patrimoine local et de l'histoire de la commune. Il sont détaillés dans le document n°8

#### **1.1. Eléments paysagers**

Ces éléments sont identifiés en vert aux documents graphiques et dans le document n°8. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés ainsi identifiés sont soumises à autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R 421-23§h du Code de l'Urbanisme).

#### **1.2. Eléments bâtis**

Ces éléments bâtis sont identifiés en bleu aux documents graphiques et dans le document n°8. Ils entrent dans le champ d'application du permis de démolir (art R.421-28§c du Code de l'Urbanisme).

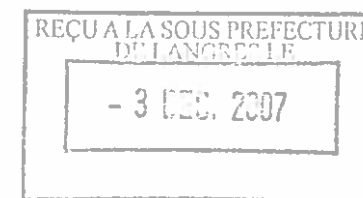
### **2. EMPLACEMENTS RESERVES**

(la référence et superficie de cet emplacement figure dans le document écrit n°5)

Les deux emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public ainsi qu'à l'amélioration du réseau de voirie. Il est provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'il ne fasse pas l'objet d'utilisations incompatibles avec sa future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, dès que le PLU devient opposable.

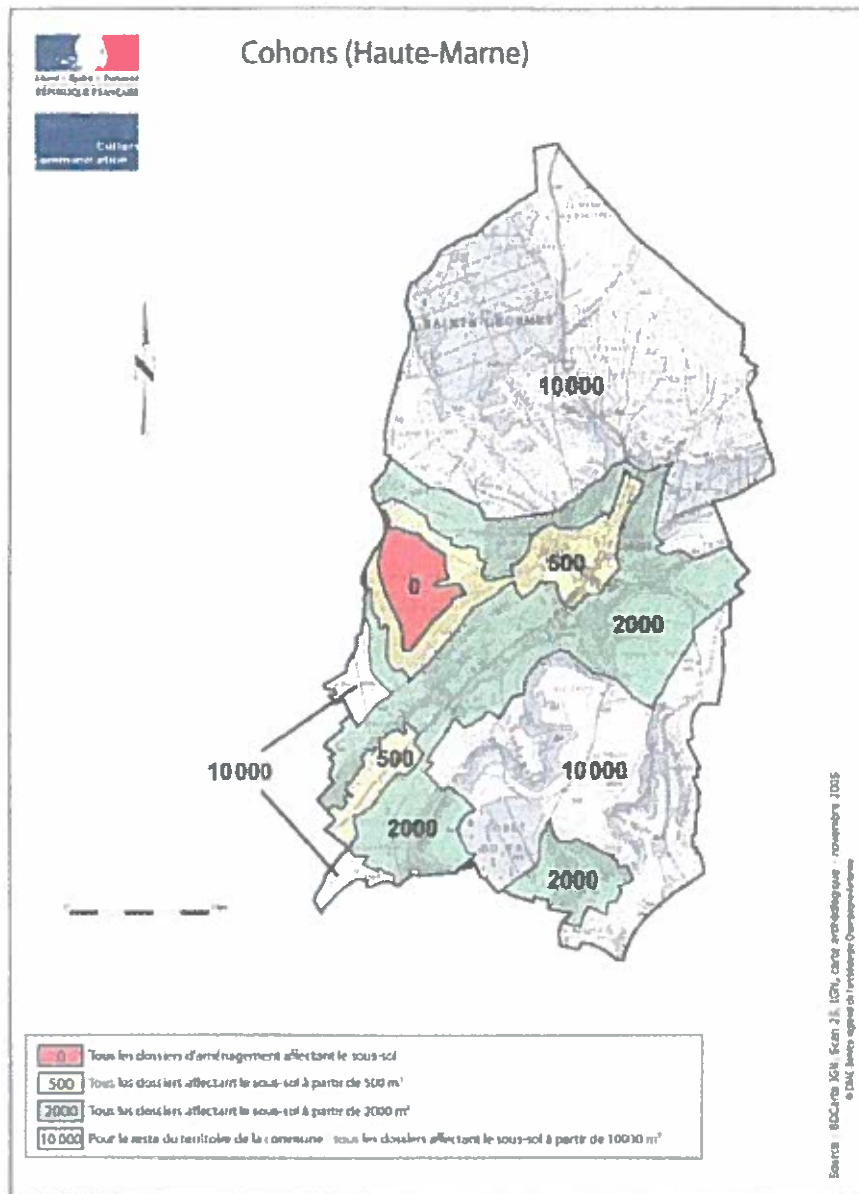
### **3. ANNEXES SANITAIRES**

Les éléments relatifs à ce thème sont décrits dans le document écrit n°7. De plus, le plan du réseau d'eau potable et des eaux usées est reporté dans les documents graphiques n°4 (4a et 4b).



RECU A LA SOUS PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
- 3 DEC. 2007

#### 4. SITES ARCHEOLOGIQUES



Actuellement, quatre zones affectées par un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de Cohons. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

Les zones affectées par un seuil de surface sont présentées dans le document graphique ci à coté.

Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiquées pour avis à :

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)  
Service de l'Archéologie  
3 Faubourg Saint Antoine  
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX**

celle-ci demande que lui soient communiqués pour avis au titre du décret R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 0 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol.

2/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 500 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>.

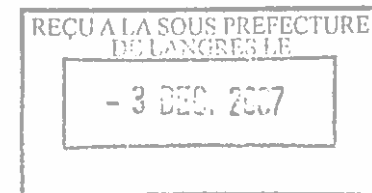
3/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 2000 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol à partir de 2000 m<sup>2</sup>.

4/ pour le reste du territoire (zone 10000) de la commune : les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol sur une surface de 10000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC – Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, ...) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

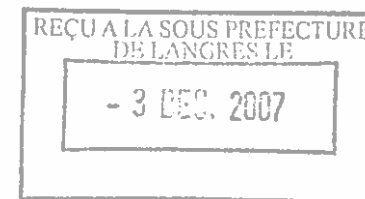
A titre conservatoire, le règlement du PLU mentionne les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique.

- ☒ loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
- ☒ loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- ☒ article R.111-4 du Code de l'Urbanisme,
- ☒ loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- ☒ loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.



## **D. MISE EN ŒUVRE DU PLU**

### **1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**



#### **↳ *Maîtrise de l'urbanisation***

A travers la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré :

La zone UA et la zone UB recouvrent deux espaces légèrement différents dans leur traitement. En zone UA, c'est un schéma de «village rue et village en étoile autour de l'Eglise, soit le centre ancien où il convient de favoriser une forme urbaine compacte, dense et relativement minérale. En zone UB, ce sont des espaces d'urbanisation plus récente où le bâti est plus aéré et où le végétal joue un rôle important dans l'intégration du bâti.

La définition de zone d'extension de l'urbanisation, en continuité de la trame bâtie récente et s'appuyant sur une amorce de réseau viaire existant participe à cette maîtrise de l'urbanisation en évitant la création de pôles urbains secondaires. Des orientations d'aménagement permettent le respect de l'organisation urbaine cohérente du bourg. Des mesures sont prises pour une bonne intégration des constructions futures.

Par ailleurs, les écarts à la commune sont identifiés de façon précise et une réglementation restrictive y est définie afin d'éviter la création de hameaux tout en permettant les mutations nécessaires à la préservation de ce patrimoine ou de l'activité présente.

Le P.L.U encourage également la mixité et le développement des activités. En même temps, le P.L.U. recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes (réciproques entre habitat et activité).

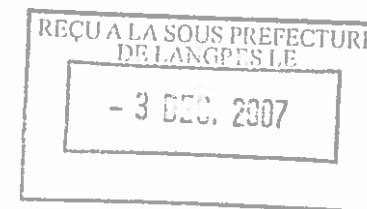
#### **↳ *Préservation de l'espace naturel***

La zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est constituée d'un coteau couvert de pâtures, de vergers pâturés de bosquets, de haies, parcouru par de nombreuses circulations d'eau. La prise en compte de l'histoire du lieu a été prise en compte notamment à travers la définition des orientations d'aménagement. Le témoignage de l'occupation du sol actuel est le garant d'une intégration paysagère réussie, y compris par le respect des prescriptions d'occupation du sol édictées dans le PLU. Cette zone sera d'autant mieux associées au bâti existant qu'elle constitue une extension légitime au développement linéaire existant de la route de Longeau.

La zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'activité située sur une parcelle communale est localisée en lieu et place d'une pâture, sans vis à vis avec la zone à vocation d'habitat. Une attention particulière devra être apportée à la proximité du *Vallinot* situé en fond de parcelle. Les orientations d'aménagement et le règlement applicable favorisent un traitement qualitatif de cette entrée de village.

Le zonage de la commune prend en compte les espaces les plus sensibles au niveau de leur écologie et de leurs paysages. Ici, les occupations du sol sont très restreintes. Ainsi sont protégés, les bois, les coteaux. La ressource en eau a aussi été protégée par la zone naturelle et la zone agricole. Par ailleurs, les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au captage d'eau potable communal au lieu-dit « la Source de Silière », demeurent applicables.

En dehors du bourg, la constructibilité reste très limitée, hormis à vocation agricole.



## 2. MISE EN VALEUR DES MILIEUX

En plus du zonage et du règlement de chacune des zones, différentes mesures instituées par ce PLU permettent de mettre en valeur le milieu naturel et urbain. Il faut noter les points suivants :

### Milieu naturel :

- Tous les massifs boisés significatifs sont classés
- Prise en compte des espaces naturels sensibles (NATURA 2000, ZNIEFF).
- L'identification d'éléments naturels au titre de la loi Paysage
- Conservation de « respirations » au sein du tissu urbain (maintien des jardins au lieu-dit La Charme et au Varinot) et pérennisation des plantations (d'arbres fruitiers) aux franges du village.

### Milieu urbain :

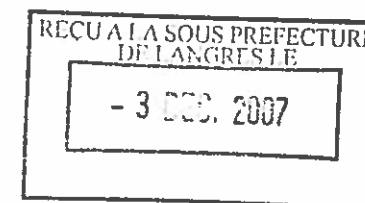
- Un emplacement réservé est défini pour améliorer les conditions de circulation et rationaliser la desserte entre la future voirie dans les espaces d'urbanisation future et la voirie actuelle.
- Préservation et perpétuation des caractéristiques du bâti traditionnel.
- Préservation du petit patrimoine bâti au titre de la loi paysage.

- Des limites sont définies à l'extension des zones urbaines de la commune afin de préserver la structure de la trame urbaine et d'éviter l'urbanisation linéaire systématique.
- Un zonage spécifique est mis en place pour les écarts à la commune afin de limiter et d'encadrer les possibilités d'extensions.

## **E. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Article L.110 du code de l'Urbanisme



(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-1, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (\*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

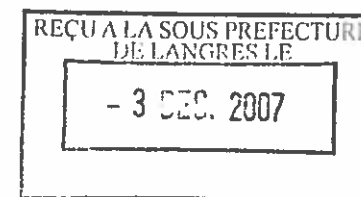
(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.



## **2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le document graphique n°3 et détaillées dans le document écrit n°6.

### **AC 1 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

- Pierre sculptée datée de 1560 surplombant une porte de maison (parcelle cadastrée D 1128, ISMH : 06/10/1925)
- Fontaine, lavoir et abreuvoir (parcelle cadastrée D DP/681, ISMH : 24/12/1986).
- Manoir de Silières (jardin, enclos, portail, élévation et toiture de la demeure, sauf l'aile prolongeant à l'est le bâtiment principal) (parcelle cadastrée A 434 à 437, 1262 Inv. 24/12/1986)
- Bois de Vergentière : parcelle D 201 avec ses vestiges préhistoriques (ISMH : 09/03/1990)

### **AS 1 - PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU**

Captage au lieu-dit « la Source de Silière »  
Arrêté préfectoral n°2491 du 25 octobre 1983

Plan de situation  
Commune de:  
COHONS

ECHELLE: 1/25000



- ⊕ Captage
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée

REÇU A LA SOUS PREFECTURE  
DE LANGRES LE  
5 DEC. 2007

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION - TABLEAU DES PRESCRIPTIONS

Définition des Ouvrages	Périmètre de protection rapprochée		Périmètre de protection éloignée		
	Int.	Rég.	Aut.	Rég.	Aut.
- Le forage des puits .....		X GA			X
- L'exploitation de carrières et de gravières .....	X			X GA	
- L'ouverture d'excavations .....		X GA			X
- Le remblaiement d'excavations .....		X GA		X	
- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritus et produits radio-actifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau .....	X				p.m.
- L'installation de canalisations, de réservoirs et dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux .....		X DDA/DDE		X DDA/DDE	
- L'installation de canalisations et dépôts de produits chimiques polluants .....	X			X GA	
- L'installation de canalisations d'eaux usées domestiques .....		X		X GA	
- L'installation de dépôts d'eaux usées domestiques .....	X			X GA	
- L'installation de constructions superficielles ou souterraines non classées, établissements insalubres ou incommodes .....		X (!)			X
- Le rejet d'eau usée domestique .....	X			X GA	
- Le rejet d'eau industrielle .....	X			p.m.	
- L'épandage de fumier et engrais organiques et chimiques nécessaires aux cultures .....		X DDA			X
- L'épandage de lisiers en provenance d'élevage industriel et d'eaux usées domestiques ou industrielles .....	X			p.m.	
- L'épandage de produits chimiques toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures .....		X DDA			X
- Le pacage des animaux .....			X		X

Int. : Interdit - Rég. : Réglementée - Aut. : Autorisée

X GA DDA DDE = soumises à l'avis du géologue agréé DDA ou DDE  
p.m. : traité dans le cadre de la procédure spécifique  
(!) sous réserve d'étanchéité des installations

## **EL 7 – ALIGNEMENT DES VOIES DEPARTEMENTALES OU COMMUNALES**

- Voies communales n°4, 6 et RD302 (alignements homologués le 24 février 1899)
- RD n°141 (alignement homologué le 23 août 1893)

## **I 1bis – SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES LIQUIDES.**

Oléoduc de défense commune CHALONS-LANGRES

## **I 3 – SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ**

Elles concernent la canalisation DN 500 VOISINES – DAMBENOIS.

## **I 4 – ELECTRICITE**

### **1. Ouvrages H.T.A.**

Lignes moyenne tension exploitées par EDF-GDF Services Haute-Marne et Meuse

### **2. Ouvrages H.T.B.**

- ligne 63kV Rolampont – Villegusien 1 et 2 (SNCF)
- ligne 63 kV Prauthoy - Rolampont

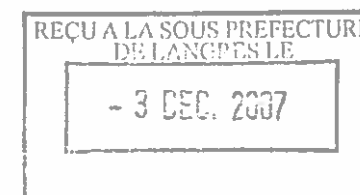
## **PT 2 – RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

Faisceau hertzien PERROGNEY – CHAUMONT-CHALINDREY : décret du 15 juin 1982

## **PT 3 – SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES**

PT3a. Conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et du réseau interurbain régionalisé :

- liaison Longeau – Noidant-Chatenoy



## T 7 – RELATIONS AERIENNES

Servitudes aéronautiques – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

~~~~~

