

PLU AEU® de Saint-Dizier

Règlement

suite

Modification simplifiée 07/02/2019
et Modification de droit commun 23/06/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 23/06/2025.

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président,

Alain Simon

GRAND
SAINT-DIZIER

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
Dispositions applicables à la zone U2020	21
Dispositions applicables à la zone Ua	31
Dispositions applicables à la zone Uf	43
Dispositions applicables à la zone Uc	57
Dispositions applicables à la zone Up	69
Dispositions applicables à la zone Uh	81
Dispositions applicables à la zone Uba	89
Dispositions applicables à la zone Ue	93
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	103
Dispositions applicables à la zone 1AUe	104
Dispositions applicables à la zone 1AUs	115
Dispositions applicables à la zone 2AU	123
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	128
Dispositions applicables à la zone A	129
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	136
Dispositions applicables à la zone N	137
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES	
PATRIMONIAUX	145

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Dizier.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Saint-Dizier est divisé en :

Zones urbaines :

- **La zone U2020** correspond au projet Saint-Dizier 2020 ;
- **La zone Ua** correspond au centre-ville ;
- **La zone Uf** est composée de deux sous-secteurs : Uf1 pour les secteurs de faubourgs et Uf2 pour les secteurs résidentiels situés en second plan par rapport aux voies de desserte principales ;
- **La zone Uc** est à dominante résidentielle comprenant des typologies allant du collectif à l'individuel ;
- **La zone Up** est à dominante d'habitat pavillonnaire ;
- **La zone Uh** correspond au site de l'hôpital ;
- **La zone Uba** correspond au site de la base aérienne ;
- **La zone Ue**, à dominante d'activités, est composée des sous-secteurs Uem pour les activités mixtes, Uea pour les activités artisanales, Uei pour les activités industrielles et services liés et Uec pour les activités commerciales.

Zones à urbaniser :

- **La zone 1AUe** est à dominante économique. Elle comprend les sous-secteurs suivants : 1AUea destiné aux activités artisanales, 1AUec destiné aux activités commerciales, 1AUei destiné aux activités industrielles et services liés ;
- **La zone 1AUs** est destinée à accueillir des logements très sociaux répondant aux besoins des gens du voyage en voie de sédentarisation ;
- **La zone 2AU** est une réserve foncière.

Zones agricoles :

- **La zone A** correspond aux espaces cultivés à protéger, principalement situés au sud de la ville.

Zones naturelles :

- **La zone N** correspond aux espaces naturels. Elle est composée des sous-secteurs suivants : le secteur N2020, espace naturel à aménager en cohérence avec le projet Saint-Dizier 2020, le secteur Ne qui tient compte de la présence d'activités existantes, le secteur Nh qui correspond aux constructions d'habitations existantes, le secteur NI à vocation de loisirs, le

secteur Nj occupé par des jardins et le secteur Ngdv qui correspond à l'aire d'accueil des gens du Voyage située le long de la route de Nancy (RD604).

Les documents graphiques comportent également :

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8° et R.123-11.d du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés pour permettre la création de programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme ;
- La localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ;
- La localisation des linéaires commerciaux où les changements de destination des rez-de-chaussée sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7bis du Code de l'urbanisme ;
- La localisation des zones humides.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Adaptations mineures :

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Articulation des articles 1 et 2 :

2/ Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones :

L'article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une crue.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 et 10), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant,
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

Contraintes liées aux risques d'inondation :

La commune de Saint-Dizier est concernée par le risque d'inondation des vallées de la Marne et de l'Ornel. Elle est donc soumise à l'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvés respectivement par arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 (PPRI Marne Aval) et du 10 août 2005 (PPRI Ornel).

Concernant le PPRI Marne moyenne, prescrit et en cours d'approbation, celui-ci n'aura valeur de servitude qu'après approbation et annexion au PLU. Néanmoins, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la connaissance du risque rend opposable d'ores et déjà les prescriptions qui sont mentionnées dans le projet de règlement de ce PPRI (annexé). Le plan de zonage du PLU mentionne la zone concernée par ce risque inondation.

Les secteurs de la commune soumis au risque d'inondation et à l'application des PPRI en vigueur à la date d'approbation du PLU sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique, conformément aux articles L123-1-10 et R123-11-b° du Code de l'Urbanisme. Les PPRI en vigueur figurent en annexe du présent PLU.

En cas de divergence entre les règles du PLU et des PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

Cas particulier des clôtures :

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures dans une commune ou partie de commune. A Saint-Dizier, le Conseil municipal a ainsi délibéré pour soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Cas particulier des démolitions :

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de soumettre à permis les démolitions dans une commune ou partie de commune. A Saint-Dizier, le Conseil municipal a ainsi délibéré pour soumettre à permis les démolitions sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Saint-Dizier est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté (ZAC) en application de l'article R123-13-3 ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières délimités en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb conformément aux dispositions de l'article R123-13-14.

Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L147-1 à L147-6 ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral en date du 23 juin 2009, modifié par les arrêtés du 15 octobre 2009 et du 15 avril 2010, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- Le règlement de publicité en application des articles L581-10 à L581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)).

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 5 : DÉFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (Cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage. Des plans d'alignement sont disponibles en annexes.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 30m² et d'une hauteur totale inférieure à 4,5m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

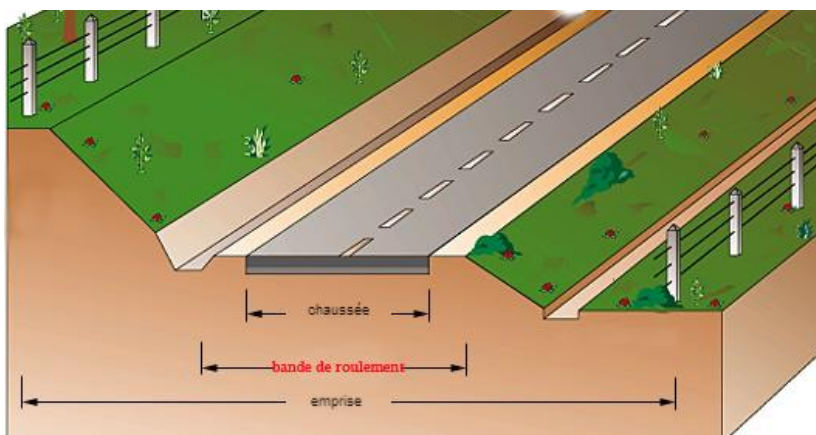
Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (ou accotements stabilisés) le cas échéant.



Bâtiments de gestion collective

L'article 2 de la zone Nj précise que les bâtiments de gestion collective liés aux activités autorisés dans la zone sont autorisés. Il s'agit de pouvoir autoriser, au sein des secteurs de jardins, les bâtiments de type halle ou auvent permettant la mutualisation des espaces de stockage ou l'accueil de public, scolaire, par exemple.

Clôture

C'est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Des dispositifs de clôtures peuvent être installés à l'intérieur des propriétés afin de délimiter des espaces. Dans ce cas, des règles différentes pourront être adoptées au cas par cas, dans une limite de hauteur maximale de 2m.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,50 permet d'obtenir 0,50m² de surface de plancher pour 1m² de terrain, soit pour un terrain de 400m², une surface de plancher de 200m² (400 x 0,50 = 200m²)

Contiguïté

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations (La liste par destination n'est pas exhaustive)

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ; - serrurerie ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : Architecte, Avocat, Notaire, Expert-Comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) et à la vente directe.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition, les établissements et services d'aide par le travail constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Division de propriété

Une division foncière est la création conventionnelle d'une limite future à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée en vue d'une vente, d'une donation, d'un partage de famille, d'une expropriation.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. Le **coefficient d'emprise au sol** est un coefficient fourni par la commune (via l'article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d'une parcelle constructible. La surface au sol constructible d'une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Ensemble commercial

Conformément à l'article L 752-3 du Code du Commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Toutefois, les aires de stationnement, y compris les espaces traités en stationnement végétalisé, ainsi que leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Néanmoins, les aires de stationnement bénéficiant d'un revêtement perméable peuvent être comptabilisées au sein du pourcentage d'espace perméable exigé à l'article 13.

Extension limitée

Seront considérés comme extension limitée, les projets visant à un accroissement maximal de la surface de plancher, existante à la date d'approbation du présent PLU, inférieur à :

- 30 % pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher ;
- 20 % pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.

Cette règle n'est pas applicable au sein des zones inondables fixées par les PPRI pour lesquelles il s'agit de se référer au règlement de chacun des PPRI correspondant.

Façade – pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

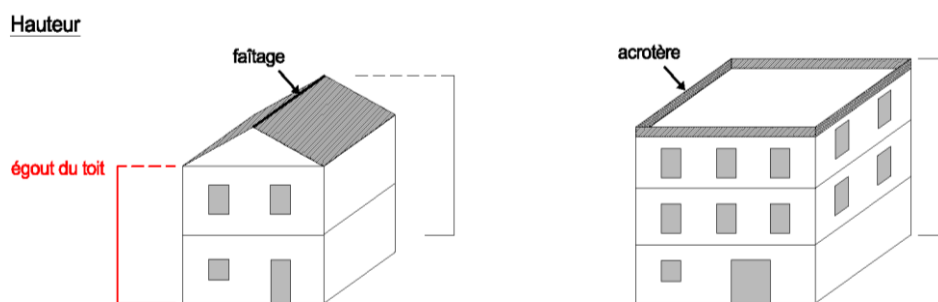
Fond de parcelle

Dans le cas d'un terrain de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, est dénommée fond de parcelle la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet axe principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. (cf. le schéma de la définition des limites séparatives)

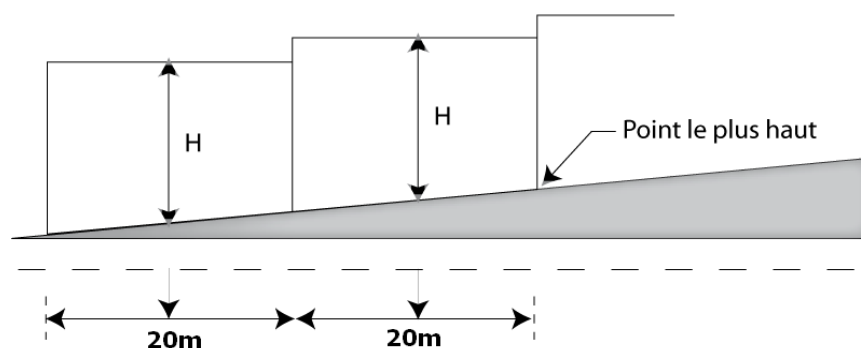
Hauteur

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

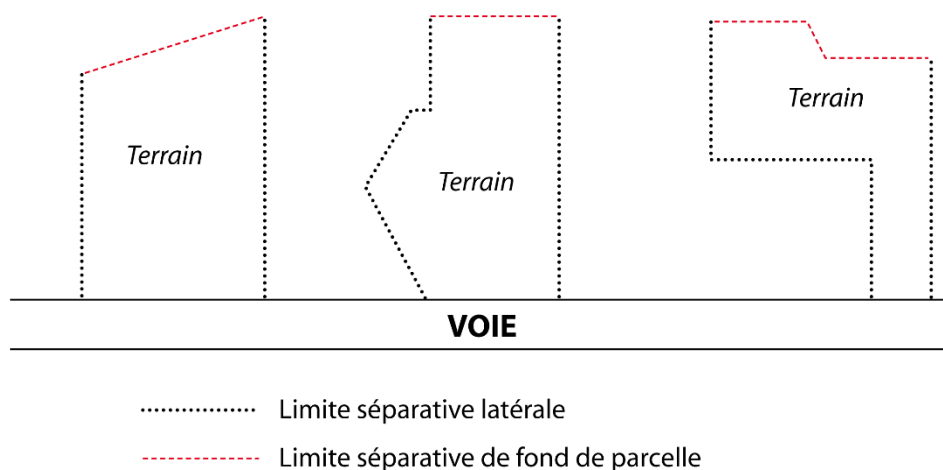
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites de propriété d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Opération de production de logements :

Sont assimilés à des opérations de production de logements les travaux devant faire l'objet d'un permis de construire portant sur la construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur un même terrain d'assiette.

Parkway

Le Parkway désigne la voie d'accès traversant le parc structurant prévu au sein du projet du Parc d'Activités de Référence.

Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 20cm sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

S.P.A.N.C.

Service Public d'Assainissement Non Collectif

Surface de vente

La surface de vente est constituée de la surface consacrée à la circulation des clients lors de ses achats et du paiement (espaces de caisses), de la surface au sol utilisée pour l'exposition des produits à la vente (espaces intérieur ou extérieur) et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente (espaces utilisés pour la vente à la découpe ou en poissonnerie par exemple).

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Vues directes

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;

-
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m ;
 - les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;
 - les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative ;
 - les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
 - les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
 - les annexes.

Le recul imposé en cas de vues directes n'est pas applicable aux façades d'une même construction (type construction en forme de U, L ou constituant une cour intérieure où les ouvertures peuvent se trouver en vis-à-vis).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U2020

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone U2020** est une zone urbaine mixte dense, de centre-ville, principalement destinée à l'habitat et aux commerces et services en pied d'immeuble. Cette zone correspond au projet Saint-Dizier 2020 qui vise notamment à requalifier une partie du centre-ville afin de renforcer son rôle structurant, réaménager le pôle de la gare et mettre en valeur les bords du Canal.

Ses caractéristiques principales doivent être maintenues en raison de son rôle de centralité et de ses qualités patrimoniales.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

L'ensemble de la zone U2020 est intégrée dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (PPM).

ARTICLE U2020.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone U2020, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- les constructions à usage agricole ;
- la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation commerciale identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme ;
- Les entrepôts supérieurs à 300m² de surface de plancher ;
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE U2020.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de

Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone U2020, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances à condition qu'elles soient liées au maintien d'une activité existante et implantées sur l'unité foncière où se situe cette activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- Les entrepôts supérieur à 100m² de surface de plancher à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale située en zone U2020 ou dans un rayon de 100m autour du commerce.

ARTICLE U2020.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE U2020.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément au règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires. Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et seront incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE U2020.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U2020.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimal de 0,50 mètre.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, la construction projetée doit être implantée soit :

- à l'alignement,
- selon un recul identique à celui du bâtiment existant ou du bâtiment voisin.

En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes isolées nécessitant d'être implantées en limites d'emprises publiques par commodité pour les services de la collectivité.
- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.

Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, un recul différent pourra être admis pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE U2020.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Pour les constructions existantes, les travaux d'extension ou de surélévation doivent s'implanter soit :

- sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres,
- dans le prolongement des murs existants.

En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Un recul différent pourra être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition concernant les opérations de production de logements

Des implantations différentes pourront être admises pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE U2020.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE U2020.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE U2020.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, lorsque la construction est implantée entre deux constructions qui lui sont contiguës et que cet ensemble constitue le premier front bâti visible depuis la voie ou l'emprise publique, la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE U2020.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant. Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les bâtiments anciens devront faire l'objet d'une très grande attention afin d'éviter l'usage de matériaux inadaptés ou d'éléments standard incompatibles avec l'existant, notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pourra être proscrite si les travaux portent sur des éléments patrimoniaux ou ensembles patrimoniaux identifiés au titre 6 du présent règlement ou dans le cas de façades présentant des modénatures (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.3 Toitures

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent. Elles doivent être constituées :

- Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture (grilles ou claires voie hors grillage rigide), le cas échéant doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des piliers et portails mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Une hauteur de mur différente pourra être admise à la condition qu'elle permette de créer une continuité avec un mur voisin.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Sont interdit les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type cannisse sont interdits
- Les grilles et dispositifs de clôture à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits.

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres :

- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Des règles de hauteur différentes pourront être admises pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

11.6 Éléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens

- **La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés.
- **Les murs**
Les murs en pierre de taille seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints.
- **Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.
La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

ARTICLE U2020.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Le stationnement sera organisé soit en souterrain, soit intégré dans les volumes des immeubles construits.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;

- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et 2 roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement, ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) supérieur à 6 places de stationnement.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doit être facile d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2 Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m ;
- Largeur : 2,50 m ;
- Dégagement : 5,80 m

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. 1 place par logement pour les logements sociaux 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% avec minimum 7m ² de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	1 place si surface de plancher inférieure à 150 m ² . Au-delà de 150 m ² , 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre	1% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces) (avec minimum 7m².)

ARTICLE U2020.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement extérieures (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront composées d'essences locales.

Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.

13.2- Éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE U2020.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE U2020.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U2020.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Ua

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Ua** est une zone urbaine mixte dense, de centre-ville, principalement destinée à l'habitat et aux commerces et services en pied d'immeuble.

Ses caractéristiques principales doivent être maintenues en raison de son rôle de centralité et de ses qualités patrimoniales.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

L'ensemble de la zone Ua est intégrée dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (PPM).

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger et soumis aux dispositions du Titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- La transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation commerciale identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme ;
- Les entrepôts supérieurs à 300m² de surface de plancher ;
- Les constructions et extensions des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente et les extensions ou changement de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m² ;
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances à condition qu'elles soient liées au maintien d'une activité existante et implantées sur l'unité foncière où se situe cette activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- Les entrepôts supérieur à 100m² de surface de plancher à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale située en zone Ua ou dans un rayon de 100m autour du commerce.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément au règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires. Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1- Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux immeubles voisins avec lequel la construction nouvelle est en continuité ;
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin ;
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres. Dans ce cas, des reculs ponctuels n'excédant pas une distance de 5m à compter de l'alignement de la voie et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale ; dans ce cas la continuité du front bâti devra être assuré par une clôture, tel que définie à l'article 11 ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.

6.2- Dispositions concernant les places repérées sur le règlement graphique

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

En outre, aucune exception à la règle ci-dessus ne pourra être acceptée, sauf en cas de front bâti déjà constitué.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

En cas de retrait d'une limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5m des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée entre deux constructions qui lui sont contiguës et que cet ensemble constitue le premier front bâti visible depuis la voie ou l'emprise publique, la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

Concernant les places repérées sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques :
 - Place Emile Mauguet : la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres ;
 - Place Aristide Briand : la hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :
 - Place Emile Mauguet : la hauteur maximale des constructions est limitée à 11,50 mètres ;
 - Place Aristide Briand : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et devra retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles anciens de la commune conformément à l'architecture régionale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les bâtiments anciens devront faire l'objet d'une très grande attention afin d'éviter l'usage de matériaux inadaptés ou d'éléments standard incompatibles avec l'existant, notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pourra être proscrite si les travaux portent sur des éléments patrimoniaux ou ensembles patrimoniaux identifiés au titre 6 du présent règlement ou dans le cas de façades présentant des modénatures (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Pour les unités foncières disposant d'un linéaire, sur emprise ou voie publique, inférieur à 15 mètres, la ligne de faîtage principale des constructions doit être perpendiculaire à l'axe de ladite emprise ou de ladite voie.
- Pour les unités foncières disposant d'un linéaire, sur emprise ou voie publique, supérieur à 15 mètres, la ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle à l'axe de ladite emprise ou de ladite voie.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Sur les places repérées sur le règlement graphique (place Emile Mauguet et place Aristide Briand), les éléments architecturaux sur les façades sur rue (bandeaux, appuis, encadrements, pilastres et nervures) sont autorisés en saillie à condition que cette dernière ne dépasse pas 0,20 mètre à compter de l'alignement de la façade.
- En outre, sur la place Emile Mauguet, les balcons sont interdits. Sur la place Aristide Briand, ils peuvent être autorisés à condition de se situer à une hauteur minimale de 3 mètres à compter du niveau du trottoir et que la saillie ne dépasse pas 0,90 mètre à compter de l'alignement de la façade.

11.3 Toitures

- Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- La pente des toitures des constructions situées sur les places repérées sur le règlement graphique (**place Emile Mauguet et place Aristide Briand**) ne doit pas dépasser 35°. Toutefois, en cas de combles aménageables, la pente des toitures des dites constructions peut être portée à 45°.
- La pente des toitures des autres constructions ne doit pas dépasser 45°.
- Lorsqu'une annexe est adossée à une construction à usage principal, sa toiture peut être à un seul pan.
- Lorsqu'une annexe isolée est implantée sur une limite séparative, sa toiture peut-être à un seul pan.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent. Elles doivent être constituées :

- Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture (grilles ou claires voie hors grillage rigide), le cas échéant doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des piliers et portails mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Une hauteur de mur différente pourra être admise à la condition qu'elle permette de créer une continuité avec un mur voisin.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Sont interdit les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type canisse sont interdits

- Les grilles et dispositifs à claires voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou verte sont interdits.

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres :

- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Des règles de hauteur différentes pourront être admises aux pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

11.6 Éléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens :

- **La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés.
- **Les murs**
Les murs en pierre seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints.
- **Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.
La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Le stationnement sera organisé soit en souterrain, soit intégré dans les volumes des immeubles construits.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement, ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) supérieur à 6 places de stationnement.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions de l'article 12 ne sont pas applicables pour les opérations d'habitat collectif (construction neuve, réhabilitation ou changement de destination) de moins de 8 logements s'implantant sur une unité foncière de moins de 500m².

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doivent être faciles d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2 Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussettes qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% avec minimum 7m² de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	1 place si surface de plancher inférieure à 150 m². Au-delà de 150 m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre	1% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces) (avec minimum 7m ² .)

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement extérieures (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.

13.2 Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Eléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à

Catégories	Représentation	Prescriptions
		15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Uf

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Uf** est une zone urbaine mixte de faubourgs.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

Une partie de la zone Uf est intégrée dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (PPM).

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger et soumis aux dispositions du Titre 6 du présent règlement.

Deux sous-secteurs ont été définis :

- **Secteur Uf1** correspondant aux faubourgs et s'articulant particulièrement autour des axes de communication structurants (avenue de la République, avenue des Etats-Unis, avenue du Général Sarraill) ;
- **Secteur Uf2** correspondant à des secteurs résidentiels situés en second plan par rapport aux voies de desserte principales.

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone UF, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- les constructions à usage agricole ;
- la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation commerciale identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme ;
- Les entrepôts supérieurs à 300 m² de surface de plancher, à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions et extensions des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher et les extensions ou changement de destination ayant

pour conséquence de porter la surface de plancher à plus de 300 m², à l'exception de ceux mentionnées à l'article UF.2 ;

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UF, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de démolition-reconstruction des ensembles commerciaux ou commerces existants, quelle que soit leur surface de vente, à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et qu'elles permettent de maintenir une offre de proximité, sans déséquilibrer l'offre commerciale locale ;
- Les constructions destinées aux activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances à condition qu'elles soient liées au maintien d'une activité existante et implantées sur l'unité foncière où se situe cette activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- Les entrepôts supérieurs à 300 m² de surface de plancher à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale située en zone Uf ou dans un rayon de 100 m autour du commerce ou à condition qu'ils soient liés à l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne ».

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;

- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une plue décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.3- Dispositions applicables au secteur Uf1

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4- Dispositions applicables au secteur Uf2

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.5- Dispositions générales

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux immeubles voisins avec lequel la construction est en continuité ;
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin ;
- Sauf pour le secteur Uf2, si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres. Dans ce cas, des reculs ponctuels n'excédant pas une distance de 5m à compter de l'alignement de la voie et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale ; dans ce cas la continuité du front bâti devra être assuré par une clôture, tel que définie à l'article 11 ;
- Si la construction projetée concerne une extension de la construction principale créant une surface de plancher inférieure à 5 m², ayant pour fonction un sas d'entrée et constituée de parois verticales composée à 70 % de vitrage.
- Si les travaux projetés consistent en la pose d'une marquise ou dispositif de protection d'entrée équivalent sous réserve qu'il respecte le règlement de voirie de la ville de Saint-Dizier.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes isolées nécessitant d'être implantées en limites d'emprises publiques par commodité pour les services de la collectivité.
- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.

6.6- Dispositions concernant les places repérées sur le règlement graphique

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

En outre, aucune exception à la règle ci-dessus ne pourra être acceptée, sauf en cas de front bâti déjà constitué.

6.7 – Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, un recul différent pourra être admis pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1- Dispositions applicables au secteur Uf1

Les constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives.

7.2- Dispositions applicables au secteur Uf2

Les constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparative.

En cas de retrait d'une limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

7.3- Dispositions générales

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10m des berges de la Marne et à au moins 5m des berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

7.4- Dispositions concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, des implantations différentes pourront être admises pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE UF.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

9.2- Dispositions applicables au secteur Uf1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

9.3- Dispositions applicables au secteur Uf2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.4- Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Concernant les places repérées sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques :
 - o Place de la République : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres,
 - o Place Aristide Briand : la hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :
 - o Place de la République : la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres.
 - o Place Aristide Briand : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

10.2- Dispositions applicables au secteur Uf1

Pour les constructions nouvelles, en cas de création d'un rez-de-chaussée commercial, la hauteur totale maximale desdites constructions peut être majorée d'un mètre.

En outre, lorsqu'une construction est implantée entre deux constructions qui lui sont contiguës et que cet ensemble constitue le premier front bâti visible depuis la voie ou l'emprise publique, la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant. Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les bâtiments anciens devront faire l'objet d'une très grande attention afin d'éviter l'usage de matériaux inadaptés ou d'éléments standard incompatibles avec l'existant, notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pourra être proscrite si les travaux portent sur des éléments patrimoniaux ou ensemble patrimoniaux identifiés au titre 6 du présent règlement ou dans le cas de façades présentant une modénature (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Sur les places repérées sur le règlement graphique (place de la République et place Aristide Briand), les éléments architecturaux sur les façades sur rue (bandeaux, appuis, encadrements, pilastres et nervures) sont autorisés en saillie à condition que cette dernière ne dépasse pas 0,20 mètre à compter de l'alignement de la façade.
- En outre, sur la place de la République, les balcons sont interdits. Sur la place Aristide Briand, ils peuvent être autorisés à condition de se situer à une hauteur minimale de 3 mètres à compter du niveau du trottoir et que la saillie ne dépasse pas 0,90 mètre à compter de l'alignement de la façade.

11.3 Toitures

- Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- La pente des toitures des constructions situées sur les places repérées sur le règlement graphique (place de la République et place Aristide Briand) ne doit pas dépasser 35°. Toutefois, en cas de combles aménageables, la pente des toitures des dites constructions peut être portée à 45°.

- La pente des toitures des autres constructions ne doit pas dépasser 45°.
- Lorsqu'une annexe est adossée à une construction à usage principal, sa toiture peut être à un seul pan.
- Lorsqu'une annexe isolée est implantée sur une limite séparative, sa toiture peut-être à un seul pan.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.

Elles doivent être constituées :

- Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture (grilles ou claires voie) (hors grillage rigide), le cas échéant doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des piliers et portails mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Sont interdit les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type canisse sont interdits
- Les grilles et dispositifs à claires voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou verte sont interdits.

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres :

- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Des règles de hauteur différentes pourront être admises pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.

11.6 Eléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens

- **La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés.
- **Les murs**
Les murs en pierre seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints.
- **Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions. La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,

- tout changement de destination, aménagement, ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) supérieur à 6 places de stationnement en zone Uf1.
- tout changement de destination, aménagement, ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) en zone Uf2.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions de l'article 12 ne sont pas applicables pour les opérations d'habitat collectif (construction neuve, réhabilitation ou changement de destination) de moins de 8 logements s'implantant sur une unité foncière de moins de 500m².

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doit être facile d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 150 m ² . Au-delà de 150m ² , 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.	2 % (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2 % (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2 % (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à ~~200~~ 300m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

ARTICLE UF.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Dispositions générales

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts.
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions applicables au secteur Uf1

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables.

Au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables, sauf dérogation pour toitures ou murs végétalisés.

Les toitures terrasses et murs végétalisés sont recommandés.

13.3- Dispositions applicables au secteur Uf2

Au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables.

Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

Les toitures terrasses et murs végétalisés sont recommandés.

13.4- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

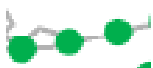
Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

13.5- Eléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UF.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Uc

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Uc** est une zone urbaine principalement dédiée à l'habitat et comprenant à la fois des collectifs, de l'habitat intermédiaire, semi-individuel et du pavillonnaire. Cette zone comprend notamment une grande partie des quartiers Kennedy (composé entre autre du Vert-Bois) et des Ajots.

Il s'agit de préserver la qualité du cadre de vie tout en permettant les mutations urbaines.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

Une partie de la zone est intégrée dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (PPM).

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger et soumis aux dispositions du Titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts supérieurs à 300m² de surface de plancher ;
- Les constructions et extensions des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente et les extensions ou changements de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m², à l'exception de ceux mentionnées à l'article UC.2 ;
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de démolition-reconstruction des ensembles commerciaux ou commerces existants, quelle que soit leur surface de vente, à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et qu'elles permettent de maintenir une offre de proximité, sans déséquilibrer l'offre commerciale locale,
- Les constructions destinées aux activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances à condition qu'elles soient liées au maintien d'une activité existante et implantées sur l'unité foncière où se situe cette activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- Les entrepôts supérieur à 100m² de surface de plancher à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale située en zone Uc ou dans un rayon de 100m autour du commerce.

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.4- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.
- Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

3.5- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.6- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 – Dispositions générales

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions principales doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade de la construction. Dans ce cas, le recul minimal à observer sur le reste de la façade devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux immeubles voisins avec lequel la construction est en continuité ;
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.
- Si la construction projetée concerne une extension de la construction principale créant une surface de plancher inférieur à 5 m², ayant pour fonction un sas d'entrée et constituée de parois verticales composée à 70 % de vitrage.
- Si les travaux projetés consistent en la pose d'une marquise ou dispositif de protection d'entrée équivalent sous réserve qu'il respecte le règlement de voirie de la ville de Saint-Dizier.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes isolées nécessitant d'être implantées en limites d'emprises publiques par commodité pour les services de la collectivité.
- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.

6.2 – Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, un recul différent pourra être admis pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1- Dispositions générales

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10m des berges de la Marne et à au moins 5m des berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

7 2– Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, des implantations différentes pourront être admises pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière. En outre, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

En outre, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les bâtiments anciens devront faire l'objet d'une très grande attention afin d'éviter l'usage de matériaux inadaptés ou d'éléments standard incompatibles avec l'existant, notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pourra être proscrite si les travaux portent sur des éléments patrimoniaux ou ensembles patrimoniaux identifiés au titre 6 du présent règlement ou dans le cas de façades présentant une modénature (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.3 Toitures

- En cas de toiture à pente, la volumétrie générale doit être à deux pans et la pente des couvertures ne doit pas dépasser 45°.
- Lorsqu'une annexe est adossée à une construction à usage principal, sa toiture peut être à un seul pan.
- Lorsqu'une annexe isolée est implantée sur une limite séparative, sa toiture peut-être à un seul pan.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques : la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent. Elles doivent être constituées :

- Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture (hors grillage rigide), le cas échéant doublé d'une haie vive ~~de~~ composée de végétaux d'essences variées et locales ; les murets pourront toutefois excéder 0,80 m de hauteur sur 25 % de la longueur de façade, afin notamment d'y

encastrer les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres.

- Soit de grilles ou grillages doublées d'une haie composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des piliers et portails mesurée à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Une hauteur de mur différente pourra être admise à la condition qu'elle permette de créer une continuité avec un mur voisin.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Sont interdits les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type canisse sont interdits.
- Les dispositifs de clôture de couleur blanche sont interdits.
- Les dispositifs de clôture de couleur verte sont admis à la seule condition d'être doublés d'une haie.

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 m :

- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Des règles de hauteur différentes pourront être admises pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.

11.6 Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens

- **La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés.

- **Les murs**

Les murs en pierre seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints.

- **Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

- **Ouvertures dans les toitures**

Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres.
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doit être facile d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80m.

12.3- Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 150 m ² . Au-delà de 150 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²)
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public - (avec minimum 7m ²)

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Coefficient d'espaces verts

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables.

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

Les toitures terrasses et murs végétalisés sont recommandés.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts.
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

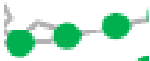
Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

13.3- Éléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Éléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Up

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Up** est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger et soumis aux dispositions du Titre 6 du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par la présence de cavités souterraines. Pour plus d'information, se reporter au tome 1 du rapport de présentation ou sur le site internet <http://bdcavite.net>.

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et extensions des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente et les extensions ou changement de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m² ;
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UP, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne ».

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.7- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.
- Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

3.8- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.9- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum

inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 – Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter selon un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant;
- Si la construction projetée concerne une extension de la construction principale créant une surface de plancher inférieur à 5 m², ayant pour fonction un sas d'entrée et constituée de parois verticales composée à 70 % de vitrage.
- Si les travaux projetés consistent en la pose d'une marquise ou dispositif de protection d'entrée équivalent sous réserve qu'il respecte le règlement de voirie de la ville de Saint-Dizier.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes isolées nécessitant d'être implantées en limites d'emprises publiques par commodité pour les services de la collectivité.

6.2 – Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, un recul différent pourra être admis pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine

UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1- Dispositions générales

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou sur une seule limite séparative latérale.

En outre, elles peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges de la Marne et à au moins 5 mètres des berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

7 2– Disposition concernant les opérations de production de logements

Pour les opérations de production de logements, des implantations différentes pourront être admises pour tout ou partie des travaux projetés à la condition de constituer une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine.

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les bâtiments anciens devront faire l'objet d'une très grande attention afin d'éviter l'usage de matériaux inadaptés ou d'éléments standard incompatibles avec l'existant notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pourra être proscrite si les travaux portent sur des éléments patrimoniaux ou ensemble patrimoniaux identifiés au titre 6 du présent règlement ou dans le cas de façades présentant une modénature (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.3 Toitures

- En cas de toiture à pente, la volumétrie générale doit être à deux pans et la pente des couvertures ne doit pas dépasser 45°.

- Lorsqu'une annexe est adossée à une construction à usage principal, sa toiture peut être à un seul pan.
- Lorsqu'une annexe isolée est implantée sur une limite séparative, sa toiture peut-être à un seul pan.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent. Elles doivent être constituées :

- Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture (hors grillage rigide), le cas échéant doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales ; les murets pourront toutefois excéder 0,80m de hauteur sur 25 % de la longueur de façade, afin d'y encastrent les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres.
- Soit de grilles ou grillages doublées d'une haie composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des piliers et portails mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- Une hauteur de mur différente pourra être admise à la condition qu'elle permette de créer une continuité avec un mur voisin.
- Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Sont interdits les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type canisse sont interdits.
- Les dispositifs de clôture de couleur blanche sont interdits.
- Les dispositifs de clôture de couleur verte sont admis à la seule condition d'être doublés d'une haie.

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres :

- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Des règles de hauteur différentes pourront être admises pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.

11.6 Éléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens

- **La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés.
- **Les murs**
Les murs en pierre seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints.
- **Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.
La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.
- **Ouvertures dans les toitures**
Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doivent être faciles d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m.

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement 1 place par logement pour les logements sociaux, sauf PLAI (non réglementé)	
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 150 m ² . Au-delà de 150 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²)
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

ARTICLE UP.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Coefficient d'espaces verts

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables.
Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts.
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

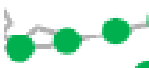
Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence-composées d'essences locales.

13.3- Eléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UP.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Uh

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Uh** correspond au site de l'hôpital, au nord de la commune, et à proximité immédiate d'un espace naturel boisé.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Toute destination ou activité qui n'est pas en lien direct ou indirect avec le fonctionnement de l'hôpital ou la pratique non marchande des métiers de la santé.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ;
- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, un seul accès sera recherché sauf si les conditions de desserte l'imposent.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Un recul différent peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

En outre, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et devra retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles voisins.

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Toitures

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.

11.3 Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.
- L'utilisation de matériaux brillants est interdite, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques.

11.4 Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées de :
 - Soit de grilles en acier à barreaudage vertical de couleur noire, grise ou galvanisées.
 - Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
 - Soit de murs bahuts, n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontés de grilles, de grillage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,50 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine ;

- Sont interdits les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type cannisse sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures, pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres. Les éléments métalliques seront de couleur noire ou galvanisés.
- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les dispositifs masquant de type cannisse sont interdits.
- Les grilles et grillages de couleur blanche sont interdits.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres.
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doivent être faciles d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;

- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m.

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux, sauf PLAI - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²)
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

ARTICLE UH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Coefficient d'espaces verts

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

Les toitures végétalisées sont recommandées.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

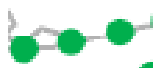
Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

13.3- Éléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UH.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone Uba

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Uba** correspond au site de la base aérienne, à l'ouest de la commune. Cette zone est en contact avec des espaces naturels et la partie ouest du tissu urbain de la commune.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

L'ensemble de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

ARTICLE UBA.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UBA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UBA, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et installations nécessaires ou liées aux activités aéronautiques civiles ou militaires ;
- Les constructions destinées à l'habitat ou de bureau, liées aux activités aéronautiques civiles ou militaires, sous réserve de respecter les normes de prescriptions acoustiques en vigueur.

ARTICLE UBA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

ARTICLE UBA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

ARTICLE UBA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UBA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UBA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UBA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UBA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE UBA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UBA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.

ARTICLE UBA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UBA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés en espaces verts.

ARTICLE UBA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UBA.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UBA.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ue

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Ue** est une zone urbaine à dominante d'activités.

Quatre sous-secteurs ont été définis :

- **Secteur Uem** : zone urbaine à dominante d'activités mixtes
- **Secteur Uea** : zone urbaine à dominante d'activités artisanales
- **Secteur Uec** : zone urbaine à dominante d'activités commerciales
- **Secteur Uei** : zone urbaine à dominante d'activités industrielles

Ces zones d'activités se situent généralement en périphérie de la ville mais en contact direct avec des espaces d'habitation ou des espaces naturels.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger et soumis aux dispositions du Titre 6 du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par la présence de cavités souterraines. Pour plus d'information, se reporter au tome 1 du rapport de présentation ou sur le site internet <http://bdcavite.net>.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Dispositions générales

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent est interdit, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction ;
- les constructions à usage agricole ;
- les carrières.

1.2- Dispositions applicables au secteur Uei

- Les constructions de commerces ;
- Les extensions de commerces existants ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m².

1.3- Dispositions applicables au secteur Uem

En outre, sont interdites :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.4- Dispositions applicables au secteur Uea

En outre, sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions de commerces ;
- Les extensions de commerces existants ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m².

1.5- Dispositions applicables au secteur Uec

En outre, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes ;
- les constructions à destination artisanale ;
- les constructions à destination industrielle.
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- Dispositions générales

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;

2.2- Dispositions applicables au secteur Uem

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au développement sur site des activités industrielles existantes susceptibles d'engendrer des nuisances à condition qu'elles soient liées au maintien d'une activité existante et implantées sur l'unité foncière où se situe cette activité.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité...) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : installation de surpression...).

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Toutefois, un recul différent peut être admis si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux immeubles voisins avec lequel la construction nouvelle est en continuité.

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives sous réserve de prendre les mesures de sécurité nécessaires ;
- Soit en retrait. Dans ce cas, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieur à 5 mètres.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière. En outre, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions applicables aux secteurs Uec, Uea

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

10.2- Dispositions applicables au secteur Uem

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3- Dispositions applicables au secteur Uei

De manière générale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

10.4- Dispositions générales

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les bâtiments devront être conçus en harmonie avec le contexte paysager et urbain dans un esprit fonctionnel, moderne et simple

- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.3 Toitures

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures s'il y en a doivent être constituées :
 - Soit de grilles en acier à barreaudage vertical Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement,
 - Soit de murs bahuts, n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontés de grilles, de grillage rigide ou de dispositifs à claires voies, doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales,
 - Soit de grillage rigide ou de dispositifs à claires voies doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,50 mètres. En outre, la hauteur maximale de 2 mètres peut être dépassée si les conditions d'exploitation réglementaire de l'activité l'exigent pour des raisons de sécurité.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours ;
- Sont interdit les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les grilles, les grillages ou les dispositifs à claires voies seront de couleur noire, grise ou galvanisée.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures, pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres. Les éléments métalliques seront de couleur soit noires, soit grises foncé, ou galvanisées.
- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.

11.6 Eléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doivent être faciles d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m.

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Commerces	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher. Pour les parcs de stationnement mutualisés entre plusieurs commerces ou pour les ensembles commerciaux, l'obligation est réduite de 20%	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins liés à l'entreprise	
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²)
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

13.3- Eléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum

Catégories	Représentation	Prescriptions
		correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toutes constructions devront mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUe

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone **1AUe** est une zone à urbaniser à dominante économique.

Trois sous-secteurs ont été définis :

- **Secteur 1AUem** : extension de la zone Uem existante à l'ouest de la commune
- **Secteur 1AUea** : destinée spécifiquement aux activités artisanales et située au nord du territoire
- **Secteur 1AUec** : destinée spécifiquement aux activités commerciales et située au sud du tissu urbanisé
- **Secteur 1AUei** : destinée spécifiquement aux activités industrielles et services liés à ces activités et située au nord de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Chacun des sous-secteurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation de ces zones devra respecter les principes de ces OAP.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

ARTICLE 1AUE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Dispositions générales

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone 1AUE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent est interdit, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction ;
- les constructions à usage agricole ;
- les carrières.

1.2- Dispositions applicables au secteur 1AUei

- les constructions à destination commerciale ;
- les constructions à destination artisanale.

1.3- Dispositions applicables au secteur 1AUem

En outre, sont interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à destination industrielle ;

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.4- Dispositions applicables au secteur 1AUea

En outre, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- les constructions à destination commerciale.

1.5- Dispositions applicables au secteur 1AUec

En outre, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes ;
- les constructions à destination artisanale ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions générales

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Par ailleurs, l'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et n'y fait pas obstacle, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, y compris pour ce qui concerne la voirie, les réseaux d'eau et d'électricité et l'assainissement.

Dans l'ensemble de la zone 1AUE, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2 Dispositions applicables aux secteurs 1AUem, 1AUea et 1AUec

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc).

ARTICLE 1AUE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2 Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3 Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Dispositions applicables au secteur 1AUei :

- De manière générale, les accès aux parcelles sont réalisés depuis les voies secondaires orientées dans l'axe Nord /Sud. La composition paysagère de la zone dépend de ce principe. Toutefois, des projets de forte envergure couvrant des surfaces importantes pourront bénéficier d'accès depuis le parkway. Dans ce cas, afin de permettre la réalisation desdits accès, des exceptions pourront être faites aux dispositions relatives à la composition paysagère, figurant à l'article 1AUE.13 et au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Parc d'Activités de Référence.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'ils doivent traverser un fossé, seront réalisés par un ouvrage spécifique permettant un accès piéton et véhicules motorisés (camion et voiture) sécurisé. La largeur minimale de l'accès véhicule devra être de 12 mètres. L'accès piéton devra être matérialisé par un revêtement spécifique et sécurisé par des garde-corps devant faire l'objet du même revêtement.

ARTICLE 1AUE.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : réserves incendie, installation de surpression...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum

inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés ou à la clôture.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 1AUE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1- Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

6.2- Dispositions applicables au secteur 1AUei

- En bordure de la RD 635 et du Parkway, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum égal la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance puisse être inférieure à 9 mètres ;
- En bordure des voies secondaires (orientée Nord/Sud), les constructions doivent s'implanter :
 - Selon un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur,
 - Selon un recul de 27 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques lorsque les constructions dépassent 4m de hauteur.
- En bordure des voies transversales (orientées Est/Ouest), les constructions s'implanteront avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction.

ARTICLE 1AUE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) sans être inférieur à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

ARTICLE 1AUE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE 1AUE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE 1AUE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

10.2- Dispositions applicables au secteur 1AUei

De manière générale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

Toutefois, étude paysagère à l'appui, les constructions pourront dépasser cette hauteur sous réserve de s'intégrer de manière qualitative dans l'environnement existant.

En outre, la hauteur des mats d'éclairage est limitée à 9 mètres maximum.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les ouvrages techniques, cheminées, superstructures et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE 1AUE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.
- Les bâtiments devront être conçus en harmonie avec le contexte paysager et urbain.
- Caractéristiques souhaitées :
 - Fonctionnalité
 - Modernité
 - Simplicité
- Les installations techniques (coffret EDF, signalétique, boîte aux lettres...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité. Elles pourront être intégrées à la clôture ou à l'ouvrage d'accès au sein d'un ouvrage spécifique situé à l'entrée de la parcelle, au niveau de l'accès principal.
- Les espaces de gestion des déchets devront être intégrés dans le prolongement des bâtiments par un habillage ou masqué par la réalisation d'un espace végétalisé.

11.3 Toitures

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- **Dispositions applicables au secteur 1AUEi** (De manière générale, des variantes pourront être proposées sous réserve d'une étude architecturale spécifique) :

- les bardages métalliques seront de couleur gris foncé ; des couleurs différentes pourront être utilisées pour souligner les éléments architecturaux particuliers ;
- les parties maçonnées seront soit laissées soit en matériaux naturel (type pierre, gabions), soit recouvertes d'un enduit taloché lisse dans le ton de la chaux naturelle ;
- les menuiseries seront en aluminium ou acier de couleur naturelle soit grises ou noires ;
- le mobilier urbain devra être harmonisé sur l'ensemble de la parcelle. Il devra être de couleur sombre.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures s'il y en a doivent être constituées de :
 - Soit de grilles en acier à barreaudage vertical de couleur noire, grise ou galvanisées,
 - Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement,
 - Soit de murs bahuts, n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontés de grilles, de grillage rigide ou de dispositifs à claires voies, doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
 - Soit de grillage rigide ou de dispositifs à claires voies doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales ;
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,50 mètres ;
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours ;
- Sont interdits les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.

Sur les limites séparatives :

- **Dispositions générales :**
 - Les clôtures, pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.
 - Les éléments métalliques ou dispositifs à claires voies seront de couleur noire, gris foncé ou galvanisés.
 - La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- **Dispositions applicables au secteur 1AUei :**
 - Les clôtures seront constituées de grilles en acier à barreaudage vertical ou de treillis soudé, sans soubassement, de couleur gris foncé ou galvanisé et d'une hauteur de 2m maximum mesurée à partir du sol naturel ;
 - Elles doivent être doublées :
 - En bordure de la RD 635 et du Parkway, par des espaces verts sur une profondeur de 9m jalonnés par des plantations en cépées, denses, composées d'arbres de haute tige.
 - En bordure des voies secondaires (orientée Nord/Sud), par des haies arbustives continues et denses ou cépées arbustives, et par des plantations

continues de baliveaux denses sur une profondeur de 7 mètres depuis la voie en bordure des modules de stationnement,

- En bordure des voies transversales (orientées Est/Ouest) et des emprises publiques, par des haies arbustives continues et denses ou cépées arbustives, et par des haies arbustives continues le long des modules de stationnement.
- Les portails et portillons seront à barreaudage, dans les mêmes dimensions, matériaux et couleurs que la clôture.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffrets de branchements, signalétique, boîte aux lettres,...).
- **Dispositions applicables au secteur 1AUec :**
 - Il est recommandé de ne pas réaliser de clôture.
 - Néanmoins, en cas de réalisation de clôtures, ces dernières seront constituées de haies végétalisées composées de végétaux d'essences variées et locales.
 - La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,20 mètre.

ARTICLE 1AUE.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et 2 roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes),
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doivent être faciles d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;

- Dégagement : 5,80m.

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Commerces	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher. Pour les parcs de stationnement mutualisés entre plusieurs commerces ou pour les ensembles commerciaux, l'obligation est réduite de 20%	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins liés à l'entreprise	
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher	2% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m ²)
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

ARTICLE 1AUE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre doit être majoritairement d'un seul tenant.

Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2- Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés). (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

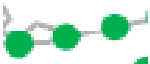
Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

13.3- Éléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Éléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE 1AUE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone 1AUs

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone 1AUs** est une zone à urbaniser pour un habitat très social dans le but de permettre l'implantation des gens du voyage en voie de sédentarisation.
Elle est située dans un quartier d'habitat en pied de coteau de la forêt du Vert Bois à l'extrémité est de la commune.

ARTICLE 1AUS.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques (commerces, industrie, artisanat) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les hôtels ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan 5c2b en annexe, les nouvelles constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUS.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisance ou risque (olfactive, bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUS.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2- Voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ou véhicules de deux roues motorisés doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3- Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ;
- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, un seul accès sera recherché sauf si les conditions de desserte l'imposent.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet, de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles desservis. En toute hypothèse, un seul accès sera recherché par unité foncière.

ARTICLE 1AUS.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : réserves incendie, installation de surpression...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.

Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

4.4 Déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AUS.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUS.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

ARTICLE 1AUS.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 3 mètres.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

ARTICLE 1AUS.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les façades des constructions ayant une vue directe (fenêtre ou balcon) sur les parcelles voisines devront observer un recul 1.90 mètres (en cas de vue droite) ou 0.60 mètre (en cas de vue oblique).

ARTICLE 1AUS.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUS.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE 1AUS.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.3 Toitures

- Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement. Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.
- La pente des couvertures ne doit pas dépasser 45°.
- Lorsqu'une annexe est adossée à une construction à usage principal, sa toiture peut être à un seul pan.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, sauf s'ils s'intègrent à une composition architecturale qui présente une bonne intégration dans l'environnement.

11.5 Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de murs bahuts n'excédant pas 0,80m de hauteur, surmontés de grilles ou de dispositifs à claires voies, éventuellement doublés d'une haie vive de préférence composée de végétaux d'essences variées et locales ; les murs bahuts pourront toutefois excéder 0,80m de hauteur sur 25 % de la longueur de façade.
 - Soit de grilles ou grillages doublées d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,50 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- Sont interdit les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.
- Les dispositifs masquant de type canisse sont interdits
- Les grilles, grillages et dispositifs à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures, pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres ;
- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales.
- Les grilles, grillages et dispositifs à claires voies de couleur blanche sont interdits.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

ARTICLE 1AUS.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les garages en bande ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement vélo ou poussette doit être facile d'accès.

La mutualisation des parcs de stationnement est recommandée.

12.2 Caractéristiques des places de stationnement

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m ;
- Dégagement : 5,80 m.

Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux, sauf PLAI - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 3% (avec minimum 7m ²) de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m ²)

ARTICLE 1AUS.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (EN ATTENTE DES PROPOSITIONS DE EVEN)

13.1 Coefficient d'espaces verts

Au moins 40 % de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces perméables.

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts ;
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de «barrière filtrante» qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2 Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront de préférence composées d'essences locales.

ARTICLE 1AUS.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUS.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUS.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout habitat collectif ou construction à vocation d'activités économiques (artisanat, industriel, de bureaux, commerciale...), devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone 2AU

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à long terme, qui est rendue constructible via une modification du PLU et un passage en 1AU.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2 Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit à destination de circulation routière :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : réserves incendie, installation de surpression...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération. Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.

Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'5m minimum par rapport à aux limites séparative.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces

écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

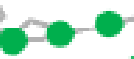
Non réglementé.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Eléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Les alignements d'arbres à		Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Catégories	Représentation	Prescriptions
préservé ou à créer		

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone A** est une zone agricole. Elle est située dans la partie sud de la commune, en transition entre la forêt du Val et le tissu urbain.

Une partie de la zone est concernée par les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Cette zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du même Code.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes, à usage d'habitation non liées à l'exploitation agricole, à la date d'approbation du PLU à condition de respecter la règle d'extension limitée (cf. TITRE 1 : Définition) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol (carrières ou assimilées) et conformes aux orientations du schéma départemental dédié et sous réserve que les conditions de remise en état du site après exploitation aient été approuvée par une autorité territoriale ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur

d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature du trafic.

3.2 Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit à destination de circulation routière :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3 Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ;
- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, un seul accès sera recherché sauf si les conditions de desserte l'imposent.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un

dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération. Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville. Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou selon un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 1 mètre.

En outre, les constructions à vocation d'habitation, y compris celles liées et nécessaires à l'activité agricole, doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RN.4.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est limitée à 11 mètres.

La hauteur maximale des silos est limitée à 20 mètres

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la construction existante.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les cadres des ouvertures (fenêtre et porte) suivent la forme desdits linteaux.
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.3 Toitures

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local et les imitations tuile sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec le paysage.
- La volumétrie générale des constructions à vocation d'habitation doit être à deux pans.

11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- L'utilisation de matériaux brillants est interdite, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques.

11.5 Clôtures

Les clôtures sont autorisées dans une limite de hauteur de 1,80 mètre.
Elles devront s'intégrer au paysage environnant.

Les murs pleins sont autorisés uniquement pour délimiter les espaces extérieurs des maisons d'habitation existantes.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement est déterminé par la capacité d'accueil des constructions ou de la dimension des aménagements recevant du public.

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Éléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone N** est une zone naturelle de protection stricte qui comprend notamment des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est intégrée dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (PPM).

Une partie de la zone est concernée par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui figurent en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et des PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit.

Une partie de la zone est concernée par la présence de cavités souterraines. Pour plus d'information, se reporter au tome 1 du rapport de présentation ou sur le site internet <http://bdcavite.net>.

Cinq sous-secteurs ont été définis :

- **Secteur N2020** : zone naturelle à aménager en cohérence avec le projet Saint-Dizier 2020 ;
- **Secteur Ne** : zone naturelle accueillant des activités ;
- **Secteur Nh** : zone naturelle accueillant de l'habitat ;
- **Secteur NI** : zone naturelle à vocation de loisirs ;
- **Secteur Nj** : secteurs de jardins ;
- **Secteur Ngdv** : correspond à l'aire d'accueil des gens du Voyage située le long de la route de Nancy (RD604).

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions générales

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour l'exploitation et l'entretien du canal dit « entre Champagne et Bourgogne » ;
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes ou autorisées sur la zone ;
 - Elles proposent une intégration paysagère qualitative ;
 - Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur N2020

En outre sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et aménagements légers liés à la mise en valeur du site et aux pratiques de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en lien avec l'activité touristique, de loisir ou lié à une manifestation occasionnelle.

2.3 Dispositions particulières applicables au secteur NI

En outre sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à la mise en valeur touristique et aux activités de loisirs et de camping ;
- Le stationnement de caravanes en lien avec l'activité touristique ou de loisir.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nh et Ne

En outre sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans le respect de la règle d'extension limitée (cf. TITRE 1 : Définition).

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Nj

En outre sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins et autres bâtiments de gestion collective liés à l'activité autorisée dans la zone (jardins ouvriers, jardins partagés,...).

2.6 Dispositions particulières applicables au secteur Ngdv

En outre sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement de caravanes ;
- les constructions légères destinées au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

3.2 Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit à destination de circulation routière :

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50 m en tout point de la bande de roulement ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules, notamment de collecte des ordures et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

3.3 Conditions d'accès aux voies

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ;
- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, un seul accès sera recherché sauf si les conditions de desserte l'imposent.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.2.1 Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité industrielle dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du règlement d'assainissement en annexe. Il pourra être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération. Les rejets directs dans le milieu naturel doivent être effectués après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures : parkings, voiries, etc.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville. Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une pluie décennale.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Lorsque le réseau d'eau pluvial est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Saint-Dizier peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3 Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public et incorporés aux façades ou à la clôture.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 Dispositions générales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou selon un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les autres constructions doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des règles particulières définies par secteurs.

6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs N2020, NI et Ngdv

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.3 Dispositions particulières applicables aux secteurs Nh et Ne

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 1 mètre.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les pergolas/auvents de moins de 30m² ainsi que les piscines ont une implantation libre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5 mètres.

7.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs N2020, NI

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10m des berges de la Marne et à au moins 5m des berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

7.3 Dispositions particulières applicables aux secteurs Nh, Ne et Ngdv

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière, à l'exception de règles différentes selon les secteurs.

En outre, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est soumise à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

9.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs N2020, NI et Ngdv

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

10.2 Dispositions applicables aux secteurs N2020, Ne, Nh et NI

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques.

11.2 Clôture

Les clôtures seront autorisées dans une limite de hauteur de 1,80 mètre.

Elles devront s'intégrer au paysage environnant.
Les murs pleins sont autorisés uniquement pour délimiter les espaces extérieurs des maisons d'habitation existantes.
Dans tous les cas, elles devront garantir la circulation de la petite faune.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Dans le cas de création de place de stationnement voiture, des places de stationnement vélos devront également être réalisées.
Le nombre de places de stationnement est déterminé par la capacité d'accueil des constructions ou de la dimension des aménagements recevant du public.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Coefficient d'espaces verts

13.1.1 Dispositions particulières applicables aux secteurs N et Nj

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

13.1.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs N2020, NI

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces perméables.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

13.1.3 Dispositions particulières applicables aux secteurs Nh et Ne

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces perméables.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être constitués de pleine terre et incluse dans la partie espaces perméables.

13.1.4 Dispositions générales

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces perméables (hors espaces verts de pleine terre) :

- 1,5 dans le cas de toitures végétalisées,
- 1 dans le cas d'espaces verts.
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les plantations devront être constituées d'essences locales. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de «barrière filtrante» qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.2 Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 50m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de gestion des déchets (bacs nécessaires aux ordures ménagères, au tri sélectif...) doivent être dissimulées.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². (soit un arbre pour 4 places de stationnement)

Les haies végétales vives seront composées d'essences locales.

13.3 Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE DE RANG 1 REPÉRÉS AU PLAN DU PATRIMOINE BÂTI (REPÉRAGE ROUGE) ET LISTES CI-APRÈS

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE DE RANG 2 REPÉRÉS AU PLAN DU PATRIMOINE BÂTI (REPERAGE ORANGE) ET LISTES CI-APRÈS

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES SÉQUENTES DU TRACÉ DU REMPART (LISERÉ JAUNE)

Les projets portant sur des propriétés séquentes du tracé du rempart et ses vestiges tel qu'indiqué au plan de zonage seront soumis à des prescriptions spéciales telles que sa préservation et si possible sa mise en valeur, sauf par voie d'exception dans le cas de projets nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DÉCORATIFS EXTERIEURS DE FONTE D'ART REPÉRÉS AU PLAN DU PATRIMOINE BÂTI (POINT ROSES) ET LISTES CI-APRÈS

Les propriétés (voir liste en annexe) comprenant des éléments décoratifs extérieurs (appuis de croisée, balcons, rampes, balustrades, portails et clôtures, palmettes, grilles de soupirail, linteau, panneau de porte...etc...) repérés sur le plan de zonage (liste en annexe) constituant un patrimoine de fonte d'art en référence à l'œuvre d'Hector GUIMARD sont protégés de telle manière que :

- si les projets consistent à ravalier, rénover, réhabiliter un immeuble... les éléments référencés devront être préservés et mis en valeur dans les conditions d'origine de leur installation.
- si les projets consistent à transformer l'immeuble ou le démolir, les éléments référencés devront être mis en valeur dans le cadre du projet dans des conditions à minima aussi bonnes qu'elles ne l'étaient avant les travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ILÔTS BÂTIS A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER (CONTOUR ORANGE)

Les hauteurs à l'égout, au faîtage et les pentes de toiture des volumes principaux doivent être identiques aux dispositions d'origine de la construction.

Les alignements ou retraits existants depuis le domaine public ou en limites séparatives latérales doivent être identiques aux dispositions d'origine de la construction.

Toutefois, les extensions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- si elles ne portent pas atteinte à la forme urbaine et à la typologie caractéristique des îlots ; dans ce cas elles devront être réalisées dans le respect des retraits des constructions et du rythme des ouvertures des façades, tels qu'ils existent dans leurs dispositions d'origine,
- si elles ne comportent qu'une seule pièce, réalisée en rez-de-chaussée :
 - à l'avant des constructions si elles permettent de couvrir les paliers de l'entrée principale de l'immeuble,
 - à l'arrière des constructions. Dans ce cas, et si l'extension concerne un habillage de la façade par des installations de type bow-window ou similaires, ou par des ouvrages techniques rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, la hauteur maximale de la construction nouvelle pourra atteindre l'égout de la construction existante.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONES DE VUE A PRESERVER

Dans le champ des cônes de vue à préserver, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés à la conservation des vues remarquables sur le centre-ville et la vallée de la Marne.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides, telles que repérées sur le règlement graphique, doivent être préservées. Pour ce faire, en sus des dispositions applicables au sein de chacune des zones du présent PLU, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs concernés par les zones humides :

EN ZONES URBAINES :

- L'aménagement des zones tramées peut être soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement.

EN ZONES À URBANISER, AGRICOLE ET NATURELLE :

Outre les interdictions relatives à la zone en cause, sont interdits :

1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE DE RANG 1

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
Ensemble contemporain	1	Tour Miko	36, Rue Lamartine	
	2	Les toits rouges	Avenue Pasteur	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	3	Collège / Lycée Saint-Exupéry	Rue Anatole France	
	4	Centre nautique	Rue Lamartine	
	5	Ecole Jean De La Fontaine	Rue Andre Barbaux	
	6	Eglise Sainte-Thérèse	Boulevard du Colonel Entrevant	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	7	EHPAD Vert Bois	Place de l'Europe	
	8	Immeuble les terrasses	Rue du capitaine Eon	
	9	Collège Louis ORTIZ	Avenue de Parchim	
Ensembles d'habitat industriel	10	Anciens logements ouvriers en pierre	2 à 38, Rue Charles Quint	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	11	Cité ouvrière	Chemin du Clos Mortier	
Patrimoine insolite	12	cave bâtiment de type art nouveau	1 bis, Rue Berthelot	
	13	Ancienne tour	Place de la Liberté	
Patrimoine institutionnel	14	Espace Camille Claudel	7-9, Avenue de la République	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	15	Cité administrative ancien couvant	12 rue de la Commune de Paris	
	16	Hôtel de Ville de Saint-Dizier	Place Aristide Briand	
	17	Musée municipal	17, rue de la victoire	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	18	Gare	Place Maréchal Leclerc	
	19	Ecole Jean MACE	15, Rue Louis Ortiz	
	20	Hôpital psychiatrique – bâtiment d'honneur	Rue Paul Bert	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	21	La Tour des Remparts	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	
	22	Mairie annexe et ancienne poste de Marnaval	56, 57, Avenue Jean Pierre TIMBAUD	
Patrimoine religieux	23	Ensemble paroissial	4, Rue de Vandeuil	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	24	Eglise protestante	34, Rue Lalande	
	25	Etablissement Secondaire Technique Immaculée Conception Partiel : Chapelle et son corps de bâtiment associé	1, Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	
	26	Synagogue	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	27	Immeuble conventuel de l'ancien Centre hospitalier (hors chapelle déjà inscrite)	Rue Godard Jeanson	
	28	Eglise Marnaval	Rue de Savoie	
Centre-ville	29	Immeuble de rapport	4, rue du docteur Mougeot	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	30	Ancienne maison avec portail de grande qualité et parc	62, Rue du Docteur Mougeot	
	31	Immeuble de rapport avec un traitement d'angle singulier	12, rue Gambetta Rue Notre Dame	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	32	Immeuble bourgeois en structure mixte (pierre / acier) – ancien Monoprix	22, Rue Gambetta	
	33	Ancien comptoir de quincaillerie	34, Rue Gambetta	
	34	Petit immeuble de rapport – Société Générale	52, Rue Gambetta	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	35	Maison de ville en brique et pierre	19, Rue de la Commune de Paris	
	36	Maison de maître et dépendances et parc	Rue Robert-Dehault	
	37	Ancienne école Victor Hugo (pas le bâtiment derrière)	Avenue Victor Hugo, Rue de la Benivalle	

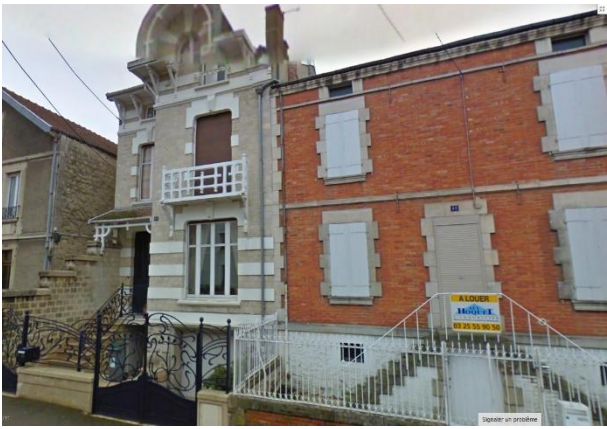
Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
Faubourg centre-ville	38	Immeuble en brique type art nouveau	78, 80, Avenue de la République	
	39	Maison de maître en pierre de taille et parc	84, Avenue de la République	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	40	Maison ancienne	87, Avenue de la République	
	41	Maison ancienne	92, avenue de la République	
	42	Maison de maître en pierre de taille et parc	289, Avenue de la République	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	43	Maison de maître en pierre et brique	364, Avenue de la République	
	44	Immeuble de bourg en pierre de taille avec porche	480, Avenue de la République	
	45	Maison de maître en pierre de taille	510 et 514, Avenue de la République	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	46	Maison bourgeoise	8, rue François 1er	
	47	Maison bourgeoise (clinique)	12, rue François 1er	
	48	Maison style Anglo-Normand	14, rue François 1er	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	49	Maison Bourgeoise	15, rue François 1er	
	50	Maison bourgeoise et parc	16, rue François 1er	
	51	Maison bourgeoise	32, Rue François 1er	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	52	Maison fronton art déco	39, bis rue François 1er	
	53	Maison bourgeoise	43, rue François 1er	
	54	Maison bourgeoise	22, Rue Waldeck Rousseau	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	55	Maison de Maître et parc	11, rue Carnot	
	56	Maison bourgeoise	19, rue Carnot	
	57	Maison bourgeoise	27, rue Carnot	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	58	4 Maisons de maître en pierre et brique	35, 37 , 39, et 41 rue Carnot	
	59	Maison ancienne	47, rue Carnot	
	60	Chambre de Commerce et d'Industrie – Maison de maître du 19ème siècle	55, Rue Carnot	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	61	Maison de maître du 19ème siècle	57, Rue Carnot	
	62	Maison de ville en pierre présentant des détails de façades de qualité	5, Rue Lalande	
	63	Maison de maître en pierre de taille	46, Rue Lalande	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	64	Maison de maître et parc	12, rue Lamartine	
	65	Immeuble ancien	6, Avenue de Verdun	
	66	4 Maisons bourgeoises anciennes	7, 7b, 11 et 13 Avenue de Verdun	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	67	Maison ancienne	10, Avenue de Verdun	
	68	Maison ancienne	16, avenue de Verdun	
	69	Maison ancienne	17, Avenue de Verdun	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	70	Maison bourgeoise ancienne	18, Avenue de Verdun	
	71	Maison bourgeoise ancienne	21, Avenue de Verdun 44, rue Lalande	
	72	Petite maison bourgeoise	20, avenue de Verdun	

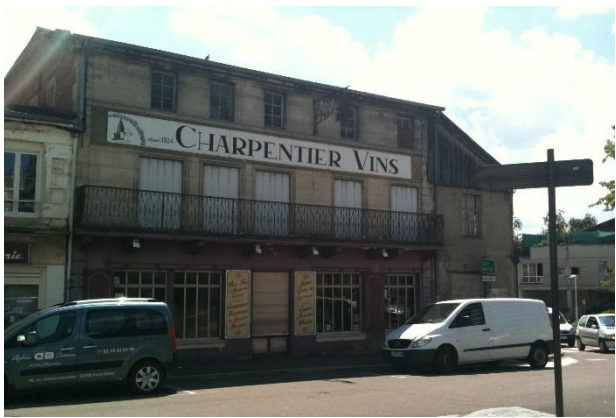
Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	73	Immeuble de maître et parc	23, avenue de Verdun	
	74	Maison bourgeoise	24, avenue de Verdun	
	75	Maison bourgeoise	26, avenue de Verdun	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	76	Maison de ville en pierre et brique	15, Rue de la Malterie	
	77	Maison de maîtres en briques	2, Rue du Docteur Després	
	78	Portails et piliers uniquement	73, rue du Docteur Despres	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	79	Maison de maître du XIXe et parc	17, Rue Jean Jaurès	
	80	Maisons anciennes	1 et 1 bis, rue de l'Arquebuse	
	81	Maison ancienne	3 rue de l'Arquebuse	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	82	Maison de ville avec détails en brique	13, Rue de l'Arquebuse	
	83	Maison de maîtres du XIXème et dépendances et parc	3 et 3 bis, rue de Vandeul	
	84	Maison de maîtres du XIXème et dépendances et parc	7 et 7 bis, rue de Vandeul	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
Faubourgs extérieurs	85	Maison de ville	1bis, rue Charles Lucot	
	86	Maison ancienne et parc	27, rue Jean-Jacques Rousseau	
	87	Maison ancienne	19, Rue Jeanne d'Arc	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	88	Maison ancienne	18, avenue d'Alsace Lorraine	
	89	Maison ancienne	2, Avenue des États-Unis	
	90	Maison ancienne	51, Avenue des États-Unis	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	91	Ancienne maison de maître	9, Rue Paul Bert	
	92	Maison du XIXème en pierre de taille	15, Rue Paul Bert	
	93	Maison du début du XXème siècle	60-62, Avenue du Général Giraud	

Sous ensemble	N°	Type de construction	Localisation	Photo
	94	Hôtel de Champagne	19, Avenue Jean Pierre Timbaud	
	95	Chambre d'hôte à côté centre Leclerc et parc	Avenue Jean-Pierre Timbaud	
	96	Maison ancienne	1, 3 rue du Pré longue queue	

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE DE RANG 2

Numéro	Type de construction	Localisation	Photo
--------	----------------------	--------------	-------

1	Soda bragard	15, Rue de la Commune de Paris	
2	Maison de bourg en pierre de taille (complexe cité administrative)	16, 18, 20, Rue de la Commune de Paris et 2, rue de l'Arquebuse	
3	Maison de ville en pierre et détails en brique	15, Rue du Colonel Raynal	
4	Immeuble de bourg en pierre de taille	5, Avenue de la République	

5	Maison ancienne, son portail et sa clôture	85, Avenue de la République	
6	Maison de ville en pierre et brique	51, Rue Michelet	
7	Maison bourgeoise	64, Rue François 1er	
8	Ensemble contemporain	81, Rue François 1er	

9	Maison ancienne	31, Rue Ernest Renan	
10	Maison bourgeoise	90, rue Ernest Renan	
11	Ensemble architectural mixte de qualité (maison de ville et immeuble de rapport) – Rex bar	Place Robert Creux	

12	Anciens châteaux d'eau	Rue Jean-Jacques Rousseau	
13	Stade municipal : portails d'entrée, guichets...	Rue André Chénier	
14	Ecole maternelle (seulement le bâtiment d'origine)	45, Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	

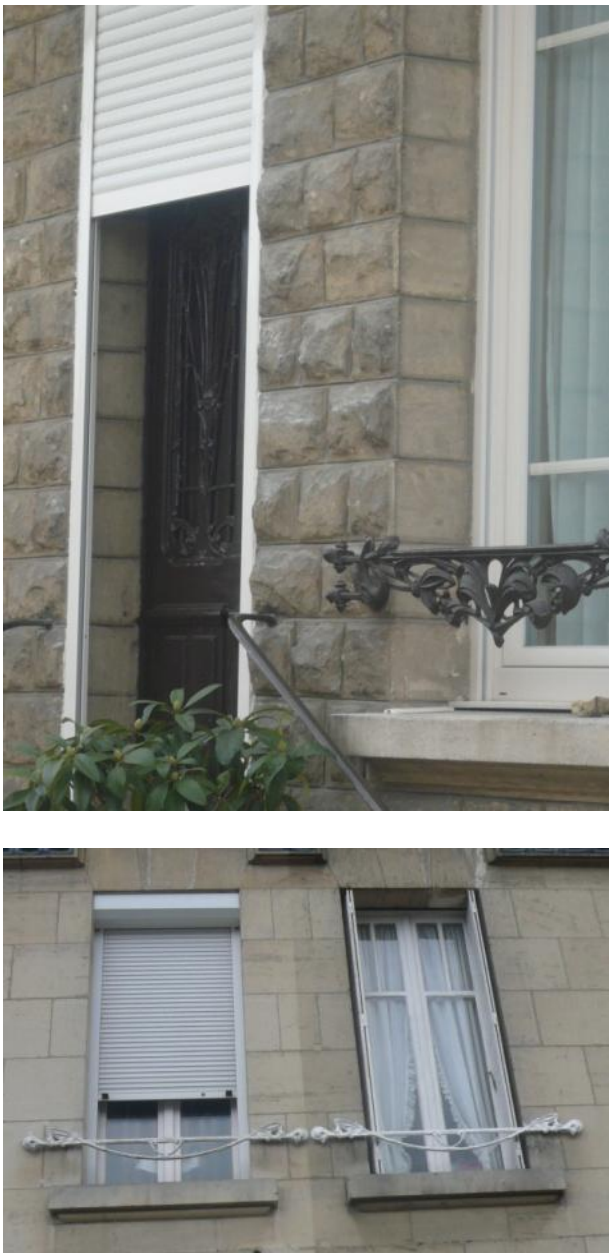
15	Immeuble de rapport	65, Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	
16	Groupe de Maisons anciennes	3 et 5, Rue du Port de Gigny	
17	Petite maison du début du XXème siècle	29, Rue Anatole France	

18	Maison en pierre et brique du début du XXème siècle	42, Rue Anatole France	
19	Bâtiments d'honneur d'un ensemble industriel	52, Avenue du Général Sarrail	
20	Industrie Ronot – bâtiment ancien	Rue Jeanne d'Arc	

ÉLÉMENTS DÉCORATIFS EXTERIEURS DE FONTE D'ART

Adresse	Type	Photo
77, avenue Alsace Lorraine		

Adresse	Type	Photo
88, avenue Alsace Lorraine	Panneaux de porte	
45 ter, rue Anatole France	Appuis de croisée Balcon	

Adresse	Type	Photo
1 bis, 1ter, rue de l'Arquebuse	Appuis de croisée, panneau de porte	

Adresse	Type	Photo
29, 31 rue de l'Arquebuse	Appuis de croisée Panneaux de porte Grille de soupirail	  

Adresse	Type	Photo
43, rue de l'Arquebuse	Appuis de croisée	
25, rue de la Bénivalle	Balcons de croisée	
38, rue de la Bénivalle	Imposte	
42, rue de la Bénivalle	Panneau de porte	

Adresse	Type	Photo
21, rue Camille Flammarion	Panneaux de porte	
Rue des Carpières	Appui de croisée	
6, rue du Colonel Raynal	Panneaux de porte	

Adresse	Type	Photo
5, rue Danton	Panneau de porte	
29, rue Danton	Panneau de porte	
36, rue du Docteur Despres		

Adresse	Type	Photo
43, rue du Docteur Despres	Appuis de croisée	
3, rue Edouard Chambre	Balcons de croisée	
5, rue Edouard Chambre	Balcons de croisée Panneau de porte Linteaux	
23, rue Edouard Chambre	Panneaux de porte	
39, rue Edouard Chambre	Panneaux de porte	

Adresse	Type	Photo
22, rue de l'Etanche	Balcons de croisée	
Etang Rozet		
30, rue François 1 ^{er}	Balcons de croisée Grand balcon	 

Adresse	Type	Photo
43, rue François 1 ^{er}	Appui de croisée	
65, rue François 1 ^{er}	Balcons de croisée Panneau de porte	 
3, rue Georges Sand	Balcons de croisée	

Adresse	Type	Photo
42, rue Gambetta	Balcons	
13, rue du Général Maistre	Panneau de porte	

Adresse	Type	Photo
15, rue du Général Maistre	Panneau de porte, appuis de croisée	

Adresse	Type	Photo
24, rue du Général Maistre	Appuis de croisée	
69, rue Lalande	Balcons de croisée Panneaux de porte	
14, rue Paul Bert	Appuis de croisée	 

Adresse	Type	Photo
17, rue Paul Bert	Grand balcon cintré Palmettes	
25, rue des Pressoirs	Grille de soupirail	

Adresse	Type	Photo
21, rue du Prince d'Orange	Imposte	
23, rue du Prince d'Orange		
58, rue du Prince d'Orange	Panneaux de porte	

Adresse	Type	Photo
219, avenue de la République	Panneau de porte	
443, avenue de la République	Balcon de croisée	

Adresse	Type	Photo
792, avenue de la République	Panneau de porte	
25, 27, rue de la Tambourine		
14, avenue de Verdun	Panneau de porte	
33, rue de Vergy	Panneau de porte	

Adresse	Type	Photo
3, rue Waldeck Rousseau	Panneaux de porte	
38, rue Waldeck Rousseau	Descente d'eau	