



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est concernée par un aléa fort retrait et gonflement des argiles. Une plaquette informative en relative à la prévention des désordres dans l'habitat individuel se trouve en annexe du présent règlement.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les terrains de camping et de caravaning, sauf en secteur Uh,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs (HLL), sauf en secteur Uh.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone U et du secteur Uh :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'artisanat et/ou d'entrepôt à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Dans le seul secteur Ue :

- Les constructions et installations liées à l'aménagement et à l'exploitation d'activités équestres.
- Un unique logement d'habitation à condition qu'il soit intégré dans le volume d'un des bâtiments nécessaire au centre équestre, et qu'il soit directement lié à la nécessité de gardiennage dudit centre équestre.

Dans le seul secteur Uh :

- Les terrains de camping et de caravaning à condition qu'ils ne présentent pas plus de 20 emplacements.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs (HLL) et les habitations légères de loisirs à condition qu'ils ne comptent pas plus de 10 HLL.



ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés sur le terrain. Ils devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,



- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Toute façade principale d'une construction principale à destination d'habitation ne pourra être implantée au-delà d'une bande d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de la limite de l'emprise de la voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

Dans la zone U, hormis le secteur Uh :

- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines (à droite et à gauche) sont déjà implantées à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres ont une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de niveaux ne devra pas dépasser rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables ou non (R+1+C).

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Dans l'ensemble de la zone U et de ses secteurs :

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.

2 - Dans l'ensemble de la zone U, et du secteur Uh :

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- Les couleurs discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Les couleurs des murs, menuiseries, portes, portails et ferronneries devront être choisies dans le nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) de Haute-Marne.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, devra se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.
- Les différents murs des bâtiments devront présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Le ton blanc pur intégral est interdit.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.

Toitures

- Le nombre de pans de toiture ne pourra être inférieur à deux.



Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les bâtiments annexes :

- s'il sont adossés à un bâtiment existant, ou bien à un mur existant si sa hauteur est au moins égale à celle du bâtiment annexe projeté,
- pour un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Des toitures de forme différente pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

- La pente de la toiture ne devra pas excéder 40°.

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,
- dans le cas de la restauration d'une toiture en ardoise où un matériaux de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise pourra être utilisé.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Elle sera cependant limitée à 1,50 mètres en cas de mur plein pour les clôtures donnant sur rue.

- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne disposant pas de places de stationnement en nombre suffisant.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.



ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir les fourreaux de passage destinés à recevoir la fibre optique.