



Ville de
SAINTDIZIER

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SAINT-DIZIER

1. PREAMBULE ET CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1.1. Historique des dernières évolutions du PLU

Approuvé par délibération du conseil municipal le 8 juillet 2004, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Dizier a été révisé et modifié le 13 juillet 2006, mis à jour le 24 juillet 2006 et le 22 avril 2008, et enfin révisé le 16 janvier 2014.

1.2. Objectifs de la modification simplifiée

Les principaux objectifs de cette modification sont de :

- Préciser la rédaction du règlement pour tenir compte des spécificités propres aux opérations de production de logements,
- Préciser et compléter la rédaction du règlement en zone U2020, UA, UF, UC et UP et A pour une meilleure compréhension,
- Faciliter l'évolution du bâti existant en zone U2020, UA, UF, UC et UP et encadrer les possibilités d'extension et de construction d'annexes,

1.3. Choix de la procédure de modification du PLU

Pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, le législateur offre la possibilité de recourir à la procédure de modification simplifiée définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Elle peut être utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune de Saint-Dizier fait partie de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise (CASDDB), compétente depuis le 8 novembre 2015 pour conduire les procédures d'évolution des Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles L134-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du PLU de la commune de Saint-Dizier envisagée conduit la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise à utiliser la procédure de modification simplifiée.

En effet, les adaptations proposées :

- ne majorent pas de 20% les possibilités de constructions
- ne diminuent pas les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ne changent pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur,
- ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle protégée
- ne comportent pas de graves risques de nuisances

2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX DISPOSITIONS GENERALES ET SON ARTICLE 5 (DEFINITIONS)

Le titre 1 du règlement du PLU de la commune de Saint-Dizier expose les dispositions générales. Son article 5 liste les définitions utiles à la compréhension des règles édictées dans les titres 2 à 6.

La modification proposée concernent les dispositions générales et notamment les définitions ; elle a pour objectif de :

- Compléter la liste des définitions pour clarifier la lecture du règlement,
- Préciser la rédaction de certaines définitions pour une meilleure compréhension du règlement et des dispositions applicables pour chacune des zones.

2.1. Compléter la liste des définitions pour clarifier la lecture du règlement

Article 5 : DEFINITIONS

Le projet de modification vise notamment à préciser des règles différentes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour des opérations de production de logements.

Principe :

Il s'agit de donner une définition à la notion d'opération de production de logements telle qu'elle sera réglementée dans les modifications apportées aux paragraphes suivants.

2.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions des dispositions générales du règlement impliquent des changements dans sa rédaction ainsi que des compléments, présentés en page suivante.

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Titre 1 dispositions générales

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Avant modification	Après modification
	Opération de production de logements : Sont assimilées 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.

3. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA ZONE U2020 ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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).

3.1. Faciliter l'évolution du bâti existant en zone U2020, encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe et préciser le règlement afin d'éviter les écueils d'interprétation et en faciliter la lecture

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le tissu urbain de la commune de Saint-Dizier présente dans certains secteurs un parcellaire particulièrement morcelé. Par commodité, les zones urbaines couvrent des secteurs bâtis sans considérer spécifiquement la qualité de la desserte des parcelles en cœur d'îlot et éloignées des voies publiques. Elles restent pourtant constructibles et le principe du caractère déclaratif des demandes d'autorisation d'urbanisme ne permet pas, dans le cadre de l'instruction et des dispositions réglementaires actuelles, de s'assurer du non enclavement d'un terrain.

Principe :

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires en matière de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public, en précisant que tout terrain enclavé est inconstructible à défaut de déclaration par son propriétaire de disposer d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Certains travaux sur les façades avant des habitations visent à améliorer le confort de leur propriétaire tel que :

- des sas d'entrée qui créent un espace tampon et contribuent à l'amélioration du confort thermique d'une habitation ;
- les marquises qui protègent les entrées des logements de la pluie.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif implique de la souplesse dans les dispositions réglementaires en matière d'implantation.

Dans certaines situations, il est également nécessaire d'implanter des constructions de type annexe en limite d'emprise publique par commodité pour les services de la collectivité comme des locaux de stockage de déchets par exemple.

Enfin, les dispositions réglementaires de l'article 6 ne sont pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette (opération de production de logements notamment).

Principe :

Il s'agit donc de compléter la rédaction de l'article 6 pour permettre sous certaines conditions d'autoriser les sas d'entrée ou marquises en admettant des reculs différents par rapport aux voies et emprises publiques ; de ne pas fixer de règle de recul pour les annexes dont l'usage est associé à des services de la collectivité ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logement sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de l'article 7 s'appliquent à toutes les constructions et ne sont donc pas toujours adaptées dans le cas de projet de faible emprise au sol. De la même manière que pour l'article 6, les dispositions règlementaires ne sont également pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif implique de la souplesse dans les dispositions réglementaires en matière d'implantation.

Principe :

Il s'agit donc de préciser à quel type de projet s'applique les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de leur emprise au sol ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logements sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La rédaction de l'article 8 fait mention d'un recul différent entre des constructions en s'appuyant sur une notion de vue directe. La fourniture des plans intérieurs d'un projet de construction n'a plus cours en matière de pièces à fournir dans les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et rend donc délicate la vérification du respect de cette disposition. Par ailleurs, la distance fixée en cas de vue directe est plus contraignante que les principes de servitude de vue définis par le code civil et sont en contradiction avec l'objectif de densité à rechercher dans certains projets.

Principe :

Il s'agit de supprimer la majoration de la distance entre deux constructions en cas de vue directe.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La révision du PLU ayant été approuvée en 2014, la pratique des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur a mis évidence quelques difficultés d'application et de gestion de certains types de travaux :

- Les travaux d'isolation par l'extérieure
- Les clôtures en limites des voies et emprise publique

La révision du PLU a également permis un travail exhaustif d'inventaire d'éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux. Cependant, l'absence de prescription inscrite au règlement rend délicat et sujet à contentieux le refus de certains travaux qui pourraient nuire à la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des éléments repérés.

Principe :

Il s'agit de compléter et de clarifier les dispositions réglementaires de l'article 11 pour prendre en compte le retour d'expérience, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sécuriser pour certains travaux les décisions qui pourraient être rendues.

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La loi a fixé les dispositions en matière de création de place de stationnement pour les logements sociaux. Les dispositions réglementaires de l'article 12 faisaient une distinction pour les PLAi

Principe :

Il s'agit de supprimer la distinction qui concernait les PLAi en matière de place de stationnement.

3.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone U2020 impliquent des changements dans sa rédaction, présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE U2020

ARTICLE U2020 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>3.1- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>3.1- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.</p>

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

Avant modification	Après modification
<p>6.5- Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimal de 0,50 mètre.</p> <p>En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, la construction projetée doit être implantée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement,	<p>6.5- Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimal de 0,50 mètre.</p> <p>En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, la construction projetée doit être implantée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement,

<ul style="list-style-type: none"> selon un recul identique à celui du bâtiment existant ou du bâtiment voisin. <p>En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> selon un recul identique à celui du bâtiment existant ou du bâtiment voisin. <p>En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p> <p>Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
	<p>6.2 – Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

ARTICLE U2020 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,50 mètre.</p> <p>Pour les constructions existantes, les travaux d'extension ou de surélévation doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>	<p>7.1- Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,50 mètre.</p> <p>Pour les constructions existantes, les travaux d'extension ou de surélévation doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p> <p>Un recul différent pourra être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>7 2– Disposition concernant les opérations de production de logements</p>

	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 MEME PROPRIETE

Avant modification	Après modification
<p>Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ARTICLE U2020 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>Les créations architecturales modernes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'extensions, sont autorisées sous réserve</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé ou</p>

<p>qu'elles constituent une architecture contemporaine et qu'elles s'insèrent dans leur environnement.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être constituées : • Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmontés de grilles (hors grillage rigide) ou de dispositifs à claires voies, éventuellement 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. 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 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 de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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. 	<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :</p> <p>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. Les clôtures Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture de (grilles ou claires voie hors grillage rigide), ou de dispositifs à, éventuellement le cas échéant 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 mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres. • La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre 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. • La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine ; Les murs et murets traditionnels doivent être

<p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 de clôture à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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 règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ne s'appliquent pas 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.
<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des maisons anciennes

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Avant modification		Après modification	
12.2- Caractéristiques des places de stationnement		12.2- Caractéristiques des places de stationnement	
Destination	Norme de stationnement automobile	Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>

4. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA ZONE UA ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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 règlement du PLU.

La modification proposée a pour objectif de clarifier le règlement de la zone UA pour :

- Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UA et encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe afin de favoriser le développement du tissu résidentiel tout en respectant la qualité architecturale et urbaine du secteur,
- Préciser la rédaction du règlement en zone UA pour une meilleure compréhension.

4.1. Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UA, encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe et préciser le règlement afin d'éviter les écueils d'interprétation et en faciliter la lecture

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le tissu urbain de la commune de Saint-Dizier présente dans certains secteurs un parcellaire particulièrement morcelé. Par commodité, les zones urbaines couvrent des secteurs bâtis sans considérer spécifiquement la qualité de la desserte des parcelles en cœur d'îlot et éloignées des voies publiques. Elles restent pourtant constructibles et le principe du caractère déclaratif des demandes d'autorisation d'urbanisme ne permet pas, dans le cadre de l'instruction et des dispositions réglementaires actuelles, de s'assurer du non enclavement d'un terrain.

Principe :

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires en matière de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public, en précisant que tout terrain enclavé est inconstructible à défaut de déclaration par son propriétaire de disposer d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La révision du PLU ayant été approuvée en 2014, la pratique des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur a mis évidence quelques difficultés d'application et de gestion de certains types de travaux :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur
- La pente des toitures des annexes implantées en limite de propriété
- Les clôtures en limites des voies et emprise publique

La révision du PLU a également permis un travail exhaustif d'inventaire d'éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux. Cependant, l'absence de prescription inscrite au règlement rend délicat et sujet à contentieux le refus de certains travaux qui pourraient nuire à la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des éléments repérés.

Principe :

Il s'agit de compléter et de clarifier les dispositions réglementaires de l'article 11 pour prendre en compte le retour d'expérience, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sécuriser pour certains travaux les décisions qui pourraient être rendues.

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La loi a fixé les dispositions en matière de création de place de stationnement pour les logements sociaux. Les dispositions réglementaires de l'article 12 faisaient une distinction pour les PLAi

Principe :

Il s'agit de supprimer la distinction qui concernait les PLAi en matière de place de stationnement.

4.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone UA impliquent des changements dans sa rédaction, présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	trafic. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.
---------	---

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans. • Toutefois, les toitures terrasses sont 	<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux pans. • Toutefois, les toitures terrasses sont

<p>autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. 	<p>autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être constituées : • Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmontés de grilles (hors grillage rigide) ou de dispositifs à claires voies, éventuellement 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. 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 	<p>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. Les clôtures Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture de (grilles ou claires voie hors grillage rigide), ou de dispositifs à, éventuellement le cas échéant 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.

<p>conserver leurs matériaux d'origine ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont interdits les murs pleins d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques. • Les dispositifs masquant de type cannisse sont interdits • Les grilles et dispositifs à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Toutefois, La hauteur des piliers et portails mesurées à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre 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. • La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine ; 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 cannisse sont interdits • Les grilles et dispositifs à claires voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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 règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
--	--

	<p>être admises ne s'appliquent pas 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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Avant modification	Après modification
12.2- Caractéristiques des places de stationnement	12.2- Caractéristiques des places de stationnement

Destination	Norme de stationnement automobile	Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>

5. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES UF ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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 Sarrail) ;
- **Secteur Uf2** correspondant à des secteurs résidentiels situés en second plan par rapport aux voies de desserte principales.

La modification proposée a pour objectif de clarifier le règlement de la zone UF pour :

- Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UF et encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe afin de favoriser le développement du tissu résidentiel tout en respectant la qualité architecturale et urbaine du secteur,
- Préciser la rédaction du règlement en zone UF pour une meilleure compréhension.

5.1. Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UF, encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe et préciser le règlement afin d'éviter les écueils d'interprétation et en faciliter la lecture

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le tissu urbain de la commune de Saint-Dizier présente dans certains secteurs un parcellaire particulièrement morcelé. Par commodité, les zones urbaines couvrent des secteurs bâtis sans considérer spécifiquement la qualité de la desserte des parcelles en cœur d'îlot et éloignées des voies publiques. Elles restent pourtant constructibles et le principe du caractère déclaratif des demandes d'autorisation d'urbanisme ne permet pas, dans le cadre de l'instruction et des dispositions réglementaires actuelles, de s'assurer du non enclavement d'un terrain.

Principe :

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires en matière de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public, en précisant que tout terrain enclavé est inconstructible à défaut de déclaration par son propriétaire de disposer d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Certains travaux sur les façades avant des habitations visent à améliorer le confort de leur propriétaire tel que :

- des sas d'entrée qui créent un espace tampon et contribuent à l'amélioration du confort thermique d'une habitation ;
- les marquises qui protègent les entrées des logements de la pluie.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaires en matière d'implantation.

Dans certaines situations, il est également nécessaire d'implanter des constructions de type annexe en limite d'emprise publique par commodité pour les services de la collectivité comme des locaux de stockage de déchets par exemple.

Enfin, les dispositions réglementaires de l'article 6 ne sont pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette (opération de production de logements notamment).

Principe :

Il s'agit donc de compléter la rédaction de l'article 6 pour permettre sous certaines conditions d'autoriser les sas d'entrée ou marquises en admettant des reculs différents par rapport aux voies et emprises publiques ; de ne pas fixer de règle de recul pour les annexes dont l'usage est associé à des services de la collectivité ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logement sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de l'article 7 s'appliquent à toutes les constructions et ne sont donc pas toujours adaptées dans le cas de projet de faible emprise au sol. De la même manière que pour l'article 6, les dispositions réglementaires ne sont également pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaires en matière d'implantation.

Principe :

Il s'agit donc de préciser à quel type de projet s'applique les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de leur emprise au sol ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logements sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La rédaction de l'article 8 fait mention d'un recul différent entre des constructions en s'appuyant sur une notion de vue directe. La fourniture des plans intérieurs d'un projet de construction n'a plus cours en matière de pièces à fournir dans les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et rend donc délicate la vérification du respect de cette disposition. Par ailleurs, la distance fixée en cas de vue directe est plus contraignante que les principes de servitude de vue définis par le code civil et sont en contradiction avec l'objectif de densité à rechercher dans certains projets.

Principe :

Il s'agit de supprimer la majoration de la distance entre deux constructions en cas de vue directe.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La révision du PLU ayant été approuvée en 2014, la pratique des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur a mis évidence quelques difficultés d'application et de gestion de certains types de travaux :

- Les travaux d'isolation par l'extérieure
- La pente des toitures des annexes implantées en limite de propriété
- Les clôtures en limites des voies et emprise publique

La révision du PLU a également permis un travail exhaustif d'inventaire d'éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux. Cependant, l'absence de prescription inscrite au règlement rend délicat et sujet à contentieux le refus de certains travaux qui pourraient nuire à la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des éléments repérés.

Principe :

Il s'agit de compléter et de clarifier les dispositions réglementaires de l'article 11 pour prendre en compte le retour d'expérience, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sécuriser pour certains travaux les décisions qui pourraient être rendues.

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La loi a fixé les dispositions en matière de création de place de stationnement pour les logements sociaux. Les dispositions réglementaires de l'article 12 faisaient une distinction pour les PLAi.

Principe :

Il s'agit de supprimer la distinction qui concernait les PLAi en matière de place de stationnement.

5.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone UF impliquent des changements dans sa rédaction, présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UF

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ;	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ;

<ul style="list-style-type: none"> • Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic. <p>Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.</p>
---	--

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

Avant modification	Après modification
<p>6.5- Dispositions générales Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • 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. 	<p>6.5- Dispositions générales Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>collectif, ainsi que les annexes isolées nécessitant d'être implantées en limites d'emprises publiques par commodité pour les services de la collectivité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.
	<p>6.7 – Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

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

Avant modification	Après modification
<p>7.1- Dispositions applicables au secteur Uf1</p> <p>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.</p>	<p>7.1- Dispositions applicables au secteur Uf1</p> <p>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 d'une limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.</p>
<p>Dispositions applicables au secteur Uf2</p> <p>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 et doit être porté à 6 mètres minimum dans le cas de vues directes.</p>	<p>Dispositions applicables au secteur Uf2</p> <p>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 d'une limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres et doit être porté à 6 mètres minimum dans le cas de vues directes.</p>
<p>7.3- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les</p>	<p>7.3- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les</p>

travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.	travaux d'extension créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m ² ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
	<p>7 4- Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Avant modification	Après modification
<p>Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>présent règlement ou dans le cas de façades présentant une modénature (ensemble des éléments saillants ou en relief de la façade) de qualité.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. 	<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être constituées : • Soit de murs pleins. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmontés de grilles (hors grillage rigide) ou de dispositifs à claires voies, éventuellement 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. 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 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 à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :</p> <p>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. Les clôtures Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture de (grilles ou claires voie) (hors grillage rigide), ou de dispositifs à, éventuellement le cas échéant 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 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. • La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité 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 ; 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 à claires voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou

<ul style="list-style-type: none"> Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. 	<p>verte sont interdits.</p> <p>Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre. :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures 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 règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ne s'appliquent pas aux pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.
<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

	<p>enduits ou des joints.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.</p>
--	--

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Avant modification		Après modification	
12.2- Caractéristiques des places de stationnement		12.2- Caractéristiques des places de stationnement	
Destination	Norme de stationnement automobile	Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>

6. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES UC ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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 règlement du PLU.

6.1. Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UC, encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe et préciser le règlement afin d'éviter les écueils d'interprétation et en faciliter la lecture

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le tissu urbain de la commune de Saint-Dizier présente dans certains secteurs un parcellaire particulièrement morcelé. Par commodité, les zones urbaines couvrent des secteurs bâtis sans considérer spécifiquement la qualité de la desserte des parcelles en cœur d'îlot et éloignées des voies publiques. Elles restent pourtant constructibles et le principe du caractère déclaratif des demandes d'autorisation d'urbanisme ne permet pas, dans le cadre de l'instruction et des dispositions réglementaires actuelles, de s'assurer du non enclavement d'un terrain.

Principe :

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires en matière de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public, en précisant que tout terrain enclavé est inconstructible à défaut de déclaration par son propriétaire de disposer d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Certains travaux sur les façades avant des habitations visent à améliorer le confort de leur propriétaire tel que :

- des sas d'entrée qui créent un espace tampon et contribuent à l'amélioration du confort thermique d'une habitation ;
- les marquises qui protègent les entrées des logements de la pluie.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaire en matière d'implantation.

Dans certaines situations, il est également nécessaire d'implanter des constructions de type annexe en limite d'emprise publique par commodité pour les services de la collectivité comme des locaux de stockage de déchets par exemple.

Enfin, les dispositions réglementaires de l'article 6 ne sont pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette (opération de production de logements notamment).

Principe :

Il s'agit donc de compéter la rédaction de l'article 6 pour permettre sous certaines conditions d'autoriser les sas d'entrée ou marquises en admettant des reculs différents par rapport aux voies et emprises publiques ; de ne pas fixer de règle de recul pour les annexes dont l'usage est associé à des services de la collectivité ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logement sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de l'article 7 s'appliquent à toutes les constructions et ne sont donc pas toujours adaptées dans le cas de projet de faible emprise au sol. De la même manière que pour l'article 6, les dispositions réglementaires ne sont également pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaires en matière d'implantation.

Principe :

Il s'agit donc de préciser à quel type de projet s'applique les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de leur emprise au sol ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logements sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La rédaction de l'article 8 fait mention d'un recul différent entre des constructions en s'appuyant sur une notion de vue directe. La fourniture des plans intérieurs d'un projet de construction n'a plus cours en matière de pièces à fournir dans les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et rend donc délicate la vérification du respect de cette disposition. Par ailleurs, la distance fixée en cas de vue directe est plus contraignante que les principes de servitude de vue définis par le code civil et sont en contradiction avec l'objectif de densité à rechercher dans certains projets.

Principe :

Il s'agit de supprimer la majoration de la distance entre deux constructions en cas de vue directe.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La zone UC est dans sa définition une zone urbaine dédiée à l'habitat qui comprend à la fois des collectifs, de l'habitat intermédiaire, semi-individuel et du pavillonnaire. Aussi la limite de hauteur fixée à 12 mètres ne semble pas en adéquation avec les caractéristiques urbaines des quartiers correspondant.

Principe :

Il s'agit de réévaluer de 12 à 15 mètres la hauteur maximale autorisée pour les constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La révision du PLU ayant été approuvée en 2014, la pratique des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur a mis évidence quelques difficultés d'application et de gestion de certains types de travaux :

- Les travaux d'isolation par l'extérieure
- La pente des toitures des annexes implantées en limite de propriété
- Les clôtures en limites des voies et emprise publique

La révision du PLU a également permis un travail exhaustif d'inventaire d'éléments bâtis ou ensemble patrimoniaux. Cependant, l'absence de prescription inscrite au règlement rend délicat et sujet à contentieux le refus de certains travaux qui pourraient nuire à la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des éléments repérés.

Principe :

Il s'agit de compléter et de clarifier les dispositions réglementaires de l'article 11 pour prendre en compte le retour d'expérience, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sécuriser pour certains travaux les décisions qui pourraient être rendues.

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La loi a fixé les dispositions en matière de création de place de stationnement pour les logements sociaux. Les dispositions réglementaires de l'article 12 faisaient une distinction pour les PLAI

Principe :

Il s'agit de supprimer la distinction qui concernait les PLAI en matière de place de stationnement.

6.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone UC impliquent des changements dans sa rédaction, présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	trafic. Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

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

Avant modification	Après modification
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>6.1 – Dispositions générales</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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

	<p>les services de la collectivité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire et si le front bâti est déjà constitué.
	<p>6.2 – Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

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

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions 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 et doit être porté à 6 mètres minimum dans le cas de vues directes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>7.1- Dispositions générales</p> <p>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 et doit être porté à 6 mètres minimum dans le cas de vues directes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>7 2– Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Avant modification	Après modification
<p>Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Avant modification	Après modification
<p>10.1- Dispositions générales</p> <p>Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>10.1- Dispositions générales</p> <p>Sauf indication contraire portée au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 15 mètres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p> <p>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.</p>

<p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. 	<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques :</p>	<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques, la hauteur</p>

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de murs bahuts n'excédant pas 0,80m de hauteur, surmontés de grilles (hors grillage rigide) ou de dispositifs à claires voies, éventuellement doublés d'une haie 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 doublés d'une haie composée de végétaux d'essences variées et locales.

- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. 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 canisse sont interdits
- Les grilles et dispositifs à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures 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.

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,

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. ~~Les clôtures~~ Elles doivent être constituées :

- Soit de murs ~~sur toute leur hauteur~~. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de ~~murs bahuts~~ murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture ~~de (grilles, claires voie)~~ (hors grillage rigide), ~~ou de dispositifs à~~, éventuellement le cas échéant doublé d'une haie vive ~~de préférence~~ composée de végétaux d'essences variées et locales ; les ~~murs bahuts~~ murets pourront toutefois excéder 0,80m 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 doublés d'une haie 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 mesurée à partir du sol naturel peut être portée à 2,50 mètres.
- ~~La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre~~ 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.
- ~~La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine ;~~ 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

<p>briques creuses, etc.) doivent être enduits.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. 	<p>publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositifs masquant de type cannisse sont interdits. • Les grilles et dispositifs à claires voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou verte sont interdits. • Les dispositifs de clôture de couleur verte sont admis à la seule condition d'être doublés d'une haie. <p>Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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 règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ne s'appliquent pas aux pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.
<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les

	<p>généralistes des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Avant modification		Après modification	
12.2- Caractéristiques des places de stationnement		12.2- Caractéristiques des places de stationnement	
Destination	Norme de stationnement automobile	Destination	Norme de stationnement automobile
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	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

7. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES UP ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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>.

7.1. Faciliter l'évolution du bâti existant en zone UP, encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexe et préciser le règlement afin d'éviter les écueils d'interprétation et en faciliter la lecture

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le tissu urbain de la commune de Saint-Dizier présente dans certains secteurs un parcellaire particulièrement morcelé. Par commodité, les zones urbaines couvrent des secteurs bâtis sans considérer spécifiquement la qualité de la desserte des parcelles en cœur d'îlot et éloignées des voies publiques. Elles restent pourtant constructibles et le principe du caractère déclaratif des demandes d'autorisation d'urbanisme ne permet pas, dans le cadre de l'instruction et des dispositions réglementaires actuelles, de s'assurer du non enclavement d'un terrain.

Principe :

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires en matière de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public, en précisant que tout terrain enclavé est inconstructible à défaut de déclaration par son propriétaire de disposer d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Certains travaux sur les façades avant des habitations visent à améliorer le confort de leur propriétaire tel que :

- des sas d'entrée qui créent un espace tampon et contribuent à l'amélioration du confort thermique d'une habitation ;
- les marquises qui protègent les entrées des logements de la pluie.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaire en matière d'implantation.

Dans certaines situations, il est également nécessaire d'implanter des constructions de type annexe en limite d'emprise publique par commodité pour les services de la collectivité comme des locaux de stockage de déchets.

Enfin, les dispositions règlementaires de l'article 6 ne sont pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette.

Principe :

Il s'agit donc de compéter la rédaction de l'article 6 pour permettre sous certaines conditions d'autoriser les sas d'entrée ou marquises en admettant des reculs différents par rapport aux voies et emprises publiques ; de ne pas fixer de règle de recul pour les annexes dont l'usage est associé à des services de la collectivité ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logement sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de l'article 7 s'appliquent à toutes les constructions et ne sont donc pas toujours adaptées dans le cas de projet de faible emprise au sol. De la même manière que pour l'article 6, les dispositions règlementaires ne sont également pas adaptées à des projets de constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'assiette.

La spécificité de certains projets de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs implique de la souplesse dans les dispositions réglementaire en matière d'implantation.

Principe :

Il s'agit donc de préciser à quel type de projet s'applique les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de leur emprise au sol ; d'admettre des reculs différents pour les opérations de production de logements sous réserve de leur qualité urbaine et de leur intégration au tissu urbain existant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La rédaction de l'article 8 fait mention d'un recul différent entre des constructions en s'appuyant sur une notion de vue directe. La fourniture des plans intérieurs d'un projet de construction n'a plus cours en matière de pièces à fournir dans les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et rend donc délicate la vérification du respect de cette disposition par les instructeurs. Par ailleurs, la distance fixée en cas de vue directe est plus contraignante que les principes de servitude de vue définis par le code civil et sont en contradiction avec l'objectif de densité à rechercher dans certains projets.

Principe :

Il s'agit de supprimer la majoration de la distance entre deux constructions en cas de vue directe.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La révision du PLU ayant été approuvée en 2014, la pratique des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur a mis évidence quelques difficultés d'application et de gestion de certains types de travaux :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur
- La pente des toitures des annexes implantées en limite de propriété
- Les clôtures en limites des voies et emprise publique

La révision du PLU a également permis un travail exhaustif d'inventaire d'éléments bâtis ou ensemble patrimoniaux. Cependant, l'absence de prescription inscrite au règlement rend délicat et sujet à contentieux le refus de certains travaux qui pourraient nuire à la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des éléments repérés.

Principe :

Il s'agit de compléter et de clarifier les dispositions réglementaires de l'article 11 pour prendre en compte le retour d'expérience capitalisé par le service instructeur de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sécuriser pour certains travaux les décisions qui pourraient être rendues.

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La loi a fixé les dispositions en matière de création de place de stationnement pour les logements sociaux. Les dispositions réglementaires de l'article 12 faisaient une distinction pour les PLAi

Principe :

Il s'agit de supprimer la distinction qui concernait les PLAi en matière de place de stationnement.

7.2. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone UP impliquent des changements dans sa rédaction, présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UP

ARTICLE UP 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>3.1- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>3.1- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Aussi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne déclare bénéficier d'une servitude de passage suffisante au besoin du projet.</p>

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

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

<p>Les constructions principales doivent s’implanter en recul d’au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. 	<p>6.1 – Dispositions générales</p> <p>Les constructions principales doivent s’implanter en recul d’au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
	<p>6.2 – Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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</p>

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

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions peuvent s’implanter en retrait des limites séparatives ou sur une seule limite séparative latérale.</p> <p>En outre, elles peuvent s’implanter sur la limite de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres et doit être porté à 6 mètres minimum en cas de vues directes.</p> <p>De plus, les constructions doivent être</p>	<p>7.1- Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>En outre, elles peuvent s’implanter sur la limite de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres et doit être porté à 6 mètres</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>minimum dans le cas de vues directes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>7 2- Disposition concernant les opérations de production de logements</p> <p>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.</p>

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Avant modification	Après modification
<p>Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance doit être portée à 6 mètres minimum en cas de vue directe (hors annexes).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles devront tenir compte du contexte urbain et architectural environnant.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. 	<p>11.3 Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit de murs bahuts n'excédant pas 0,80m de hauteur, surmontés de grilles (hors grillage rigide) ou de dispositifs à claires voies, éventuellement doublés d'une haie 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 composée de végétaux d'essences variées et locales. • La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. 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 canisse sont interdits • Les grilles et dispositifs à claires voies de couleur blanche ou verte sont interdits. <p>Sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère 	<p>11.5 Clôtures En bordure des emprises publiques, la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres :</p> <p>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. Les clôtures Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de murs sur toute leur hauteur. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ; • Soit de murs bahuts murets, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif de clôture de (grilles, claires voie) (hors grillage rigide), ou de dispositifs à, éventuellement le cas échéant doublés d'une haie vive de préférence composée de végétaux d'essences variées et locales ; les murs bahuts 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 clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, 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. • La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre Une hauteur plus faible pourra être prescrite pour des raisons de sécurité 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 ; Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de
---	--

<p>ostentatoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>l'aspect d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont interdits 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 claire-voies dispositifs de clôture de couleur blanche ou verte sont interdits. • Les dispositifs de clôture de couleur verte sont admis à la seule condition d'être doublés d'une haie. <p>Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures 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 règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive. <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ne s'appliquent pas aux pour des clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou sécuriser un site d'activité économique.
<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>11.7 Réhabilitation des bâtiments anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des maisons anciennes

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Avant modification		Après modification	
12.2- Caractéristiques des places de stationnement		12.2- Caractéristiques des places de stationnement	
Destination	Norme de stationnement automobile	Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>

8. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA ZONE A ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

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.

8.1. Autoriser des projets d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol en zone A

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Certains secteurs de la zone A sont, conformément au schéma départemental dédié, propices au développement des carrières, activité économique qui tient une place importante dans l'économie locale.

Parmi les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, les exhaussements et affouillements du sol sont cités. Les conditions particulières associées ne permettent pas en l'état d'autoriser des projets d'exploitations des ressources du sol ou du sous-sol.

Principe :

Il s'agit de compléter la liste des conditions particulières auxquelles sont soumis les exhaussements et affouillements du sol pour l'exploitation de carrières ou assimilées à la condition que le projet de remise en état et d'aménagement du site après exploitation ait été approuvé par une autorité territoriale et que le site soit compatible avec les orientations du schéma départemental en vigueur.

8.2. Règlement avant / après modification

Cette évolution du règlement de la zone UA implique un changement dans sa rédaction, présenté dans le tableau suivant :

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
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 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 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.

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.