

COMMUNE DE BLAMONT

Département de Meurthe et Moselle

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – REGLEMENT



HERREYE & JULIEN
JEAN-BAPTISTE CLAIRE

SARL de Géomètres Experts Associés
Ingénieurs E.S.G.T

Document conforme à celui annexé à la délibération
du **5 Mars 2014** portant approbation de la révision
du PLU

Le Maire :

80, impasse du gaz – BP20051 - 54203 TOUL cedex
Tél. : 03 83 43 12 14 - Fax. : 03 83 63 22 26

Bureau secondaire : 8, rue des Prêtres – 55140 VAUCOULEURS
Tél : 03 29 89 50 28 – Fax : 03 29 89 50 61

Courriel : toul@herreye-julien.fr

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Risques:

Pour les secteurs couverts par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) et ses annexes, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdiction.

Cette zone est concernée par le risque sismique, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdiction.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdits

➤ Dans la zone UB et UBa :

1.1- Les constructions destinées:

- . à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2.
- . à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2.
- . à l'exploitation forestière.
- . à l'industrie sauf cas visés à l'article 2.

1.2- les Installations Classées Pour l'Environnement soumises à autorisation.

1.3- Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées.
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.4- Les habitations légères de loisirs :

- . les habitations légères de loisirs.
- . les parcs résidentiels de loisirs.

1.5- Les installations et travaux divers suivants :

- . les affouillements et exhaussements de sol sauf cas visés à l'article 2,
- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et non liés à une activité exercée à proximité immédiate sauf cas visés à l'article 2,

1.6- Les carrières.

➤ Dans le secteur UBj :

1.7- Toutes les constructions sauf celles visées à l'article UB2.

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

2- Sont admis sous conditions :

➤ Dans la zone UB:

2.1- Les extensions et locaux annexes des constructions à usage d'entrepôt et industriel existantes à la date d'opposabilité du PLU et non soumises à autorisation.

2.2- L'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

2.3- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.4- Les dépôts de véhicules et matériels seront dissimulés de la voie publique derrière une haie ou une clôture opaque de hauteur comprise entre 1,8 et 2,5 mètres.

➤ Dans le secteur UBa:

2.5- Les sous-sols enterrés sont interdits.

2.6- Le plancher le plus bas de la construction sera au-dessus du terrain naturel.

2.7- Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.8- L'aménagement des abords des constructions sera conçu afin d'éviter que les ruissellements survenant en cas de pluviométrie exceptionnelle ne rentrent pas par les ouvertures de ces constructions.

➤ Dans le secteur UBj :

2.9- Les dépendances* des constructions à usage d'habitation dans la mesure où celles-ci sont sises sur la même unité foncière.

2.10- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2.11- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

(* : sont considérées comme dépendances* toute construction non accolée à la construction principale de type : garage, abris à bois, abris de jardin, piscine.)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3-

3.1- Accès

3.1.1- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2- Les accès des riverains sur les voies publiques sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2- Voirie

3.2.1- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, lorsque celles-ci se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3- Protections des sentiers et des chemins: les sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■ ■ ■), seront conservés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement : Le dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Eaux pluviales

Dans le secteur UBa: le terrain sera aménagé de manière à ce que l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement soit dirigé de manière à éviter les constructions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-

Pas de prescription.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-

6.1- Les constructions devront être édifiées

6.1.1- en recul ou en limite du plan d'alignement approuvé.

6.1.2- en recul de l'alignement des voies automobiles à 4 mètres minimum.

6.2- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-

7.1- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9-

9.1- Dans le secteur UBj, les dépendances* (excepté les piscines) ne doivent pas excéder 20m² d'emprise au sol par unité foncière.

(* : sont considérées comme dépendances toute construction non accolée à la construction principale de type : garage, abris à bois, de jardin, piscines)

ARTICLE UB 10 ~ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

10.1- Hauteur absolue

10.1.1- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

10.1.2- La hauteur maximale des dépendances* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture en UBj.

Ces hauteurs seront prises au point le plus bas du terrain réaménagé au droit du polygone d'implantation de la construction.

10.2- Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3- En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.


10.4- Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

(* : sont considérées comme dépendances toute construction non accolée à la construction principale de type : garage, abris à bois, abris de jardin, piscines.)


ARTICLE UB 11 ~ ASPECT EXTERIEUR

11-

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Pour les éléments du patrimoine à protéger repérés au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine, constructions, éléments de construction,...).

- la démolition, la destruction est interdite,
- sauf pour les constructions, tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- sauf pour les constructions, tout changement d'affectation est interdit,
- pour les constructions, la modification, le changement d'affectation sont admis sous réserve de ne pas dénaturer l'élément

11.3- Les murs anciens repérés au plan par le symbole  sont protégés au titre de l'article L123.1.5-7. Toute démolition partielle ou destruction partielle en vue de créer un accès est soumise à déclaration.

11.4- Enduit et coloration de façade

11.4.1- Les façades seront enduites ou auront l'aspect d'un bardage bois de ton naturel (pas d'aspect de type "rondin").

11.4.2- Les colorations des enduits seront choisies parmi celles figurant sur le nuancier disponible en mairie.

11.5- Clôtures.

11.5.1- Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec ou sans haie.

11.5.2- Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.6- Toiture

11.6.1- La couverture devra être d'aspect ardoise ou terre cuite, rouge à rouge nuagé.

Cette disposition ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, châssis de toiture, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies.

11.7- Abords.

11.7.1- Dans le secteur UBa, l'aménagement des abords des constructions sera conçu afin d'éviter que les ruissellements survenant en cas de pluviométrie exceptionnelle ne rentrent pas par les ouvertures de ces constructions.

ARTICLE UB 12 ~ STATIONNEMENT

12-


12.1- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2- Lorsque le constructeur ne peut, pour des raisons techniques, satisfaire aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, la commune appliquera les dispositions du code et demandera le versement d'une participation pour non-réalisation.

12.3- Tout nouveau logement de moins de 50m² devra être associé à un emplacement de stationnement privé. Au-delà de 50m² par logement, 2 emplacements minimum devront être associés.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

13-

13.1- Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, vergers, haies, bois).

13.1.1- le défrichage et l'arrachage sont admis :

- soit pour l'implantation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ainsi que pour l'aménagement de leurs abords et la création d'accès.
- soit après autorisation sous réserve de replanter à surface équivalente

13.1.2- Les coupes d'exploitation sont acceptées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU
SOL****ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14-

Pas de prescription