

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 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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 UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdits

➤ Dans la zone UA :

1.1- Les constructions destinées:

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

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 la zone UAj :

1.7- Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2- Sont admis sous conditions

➤ Dans la zone UA :

2.1- Les extensions et locaux annexes des constructions à usage d'entrepôt et industriel existantes à la date d'opposabilité du PLU à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

2.3- 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.

2.4- Les changements de destination des activités commerciales et artisanales peuvent être refusés.

➤ Dans le secteur UAj :

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

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

2.7- 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 UA 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- Pas de prescription

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

ARTICLE UA 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-

Pas de prescription.

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

6-

6.1- Dans les alignements de façade en ordre continu représentés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$

6.1.1- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.1.2- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- à l'existant,
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2- Pour les constructions hors des alignements de façades en ordre continu :

6.2.1- Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait. Ce retrait par rapport à l'alignement de voirie ne pourra pas être supérieur à 3 mètres.

6.2.2- Les dépendances* pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.3- Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

6.3- Pour l'ensemble des constructions :

6.3.1- Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.3.2- Il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.3.3- 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.

6.3.4- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies

publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

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

ARTICLE UA7 - 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- Dans les alignements de façades en ordre continu représentés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.3.1- La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.3.2- La règle indiquée en 7.3.1 ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture sera édiflée à l'alignement.

7.3.3- Lorsqu'une construction est édiflée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.4- 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.

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

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

8-

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9-

9.1- Dans le secteur UAj, 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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

10.1- Hauteur absolue

10.1.1- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout de toiture.

10.1.2- Cette hauteur est limitée 3 mètres à l'égout de toiture pour les dépendances*.

10.2- Dans une enfilade remarquable, où les égouts de toiture sur rue sont alignés, représentée au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta$

10.2.1- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

10.2.2- Entre deux constructions d'inégales hauteurs et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 9 mètres maximum.

10.2.3- La hauteur maximale des dépendances ne doit excéder 3,0 m à l'égout.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.3- 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.

10.4- 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.

10.5- 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, de jardin, piscines.)

ARTICLE UA 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 n° (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 du patrimoine à protéger 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- Dessin général des façades dans les alignements de façade en ordre continu représenté au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta$

11.3.1- Ces façades seront conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.3.2- Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.3.3- Les parties voûtées seront conservées.

11.3.4- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.

11.3.5- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade ni en pignons visibles.

Pour les réhabilitations et rénovations

11.3.6- Les grilles des portes et fenêtres, ainsi que les garde-corps et rambardes seront conservés, en cas de vétusté importante, ils seront remplacés par des modèles de facture équivalente.

11.3.7- Les portes d'entrée doivent être conservées, ou remplacées par des modèles de facture traditionnelle.

11.4- Toitures - Volumes

Dans les alignements de façade en ordre continu représentés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$

11.4.1- Le faîtage principal des constructions principales est placé dans l'orientation de la rue.

11.4.2- La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.4.3- Les angles de rues seront à quatre pans et les extrémités de bande à trois pans.

Pour les autres rues et secteurs de rues

11.4.4- Le faîtage principal est placé dans l'orientation de la rue.

11.4.5- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

Pour toute la zone UA :

11.4.6- Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent l'aspect et la coloration de la tuile en terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise.

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

11.4.7- La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %, sauf les toitures à la mansard. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

11.4.8- Les conduits de cheminée extérieure en tôle sont interdits.

11.4.9- Les châssis d'éclairage en toiture devront être limités dans leur dimension (80 x 100 maximum) et être axés par rapport aux baies des étages inférieurs.

11.4.10- Les panneaux solaires devront être intégrés sur la toiture sans sur épaisseur et leurs cadres devront être de couleur foncée.

11.5- Enduit et coloration de façade

11.5.1- Les façades donnant sur rue seront enduites sauf celles édifiées en briques ou en pierres de taille, destinées à rester apparentes.

11.5.2- Les façades arrière ou pignon en maçonneries en briques, agglomérés de béton et murs en béton devront être enduites.

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

11.5.4- Les extensions de façade de la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

11.6- Huisseries

11.6.1- Les volets en bois peint et les persiennes seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

11.6.2- Les huisseries et les volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau.

11.6.3- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits, sauf s'ils sont derrière un impost ou un lambrequin.

11.7- Abords

11.7.1- Le premier niveau aura son accès de plain-pied ou avec une rampe de moins de 5%.

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

ARTICLE UA 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- 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.

12.3- 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.

ARTICLE UA 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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14-

Pas de prescription