

Département de la Meurthe et Moselle

MARS-LA-TOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



Règlement

Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28.06.2013 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire



Juin 2013

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ZONE DE BRUIT**

Arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1. Les constructions à usage :**

- industriel
- entrepôts sauf cas visés à l'article 2
- agricole sauf cas visés à l'article 2
- d'activité de type contrôle technique

**3. Les installations classées**

- soumises à autorisation
- les carrières

**4. Camping et stationnement de caravanes**

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

**5. Constructions de loisirs**

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

**6. Les parcs d'attraction**

- Les dépôts de véhicules (neufs et usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert.

**7. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sauf cas visés à l'article 2. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sur mat sont interdites.**

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage agricole dans les conditions suivantes :

- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques des constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
- à usage familial

Les constructions à usage d'entrepôt :

- abris de jardins
- non soumis à la législation des installations classées

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent à condition d'être intégrées à la construction.

**SECTION 11- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

-ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

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

**-ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

6.1. En l'absence d'indication repérée par le symbole  sur le plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole 

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

Dans les enfilades présentant des décrochements, la construction sera implantée :

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

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.

Toutes occupations et utilisations sont interdites sur et au dessus du domaine public, 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.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction implantée suivant les conditions définies ci-dessus.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en limite ou en recul (sans valeur absolue) des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative 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 le long des rues indiquées au plan par le symbole 

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

Pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour laquelle l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Dans ce cas, s'il y a une largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée suivant les règles fixées à l'article 6.

Lorsqu'une construction est édifée 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, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de l'alignement de la construction existante et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifées en limite ou en recul (sans valeur absolue) de une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour:

- les abris de jardins dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> surface cumulée, extension comprise

#### **ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Dans une enfilade remarquable repérée au plan par ce symbole : 

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

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant.

b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.

c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.2. Pour les enfilades non repérées au plan par le symbole  $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ , la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

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

10.3. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade sur rue.

10.4. La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

10.5. En cas de transformation, d'extensions 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.

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

## **ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire 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.

### **11.1. Façades**

Les saillies de balcons sont interdites au dessus du domaine public.

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

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

Les paraboles et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

Les caissons des volets roulants en saillie de la façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (aggloméré, ...) devront être enduits.

Le ton des façades sera donné par le coloris des enduits. Le blanc pur, le noir et le gris non teinté sont interdits.

Pour les dépendances et en cas d'extension, la couleur et l'aspect de la façade doivent être identiques de celle de la construction existante sauf pour les vérandas et les verrières.

### 11.2. Toitures

La ligne de faîtage principale est placée parallèlement à la rue.

La toiture principale est à deux pans, excepté aux angles de rues et dans les extrémités de bande.

Les matériaux de toitures autorisés seront obligatoirement en tuiles de ton rouge ou de ton voisin, en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent.

La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et doivent être intégrés à la construction.

Les abris de jardin non accolés à l'habitation principale auront une toiture à 2 pans.

### 11.3. Clôtures

Excepté pour les alignements de façades repérées au plan par le symbole  $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ , les clôtures maçonnées auront une hauteur maximale de 0,80 m. Elles pourront être surmontées par des éléments à claire voie et doublée d'une haie végétale. La clôture maçonnée pourra avoir une hauteur supérieure si les contraintes du relief l'imposent.

La hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1,20 m sur rue (excepté pour les alignements de façades repérées au plan par le symbole  $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ ) et 2 m en limite séparative.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (aggloméré, ...) devront être enduits

### 11.4. Autres

Sont interdits les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune (tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, ...).

Les murs des abris de jardins seront couverts d'un enduit ou réalisés en aspect bois. Les éléments préfabriqués type mobil home sont interdits.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- |   |   |
|---|---|
| - logement (1 à 3 pièces)                                     | 1 emplacement                                 |
| - logement (4 pièces et plus)                                 | 2 emplacements                                |
| - maison individuelle   | 2 emplacements                                |
| - bureaux, services supérieurs à 100m <sup>2</sup>            | 2 emplacements pour 100m <sup>2</sup>         |
| - commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente | :1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>         |
| - artisanat   | 2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup>        |
| - hôtel   | 7 emplacements pour 10 chambres               |
| - restaurant supérieur à 100 m <sup>2</sup> de salle          | 1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle |
| - foyers (personnes âgées, jeunes travailleurs)               | 2 emplacements pour 10 chambres               |

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription