

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 UB**

**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
- agricole sauf cas visés à l'article 2
- entrepôts 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

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 :

- à usage familial

Les constructions à usage d'entrepôt :

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

Les installations et travaux divers suivants :

- 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 intégrée à la construction.

**SECTION II- 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 l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisages 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. Les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres, sauf rue de Metz où le recul minimum sera de 10 mètres.

6.2. 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.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en recul (sans valeur absolue) ou en limite 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. En cas de recul de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (soit  $H \leq 2L$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. 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 l'alignement de la construction existante et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. 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) 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 :

- 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. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. La hauteur des constructions à usage d'activité et les équipements ne devra pas excéder 7 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.

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

10.3. 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.

10.4. 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. Facades

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

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

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. Les façades d'aspect bois sont autorisées.

#### 11.2. Toitures

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

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 toitures végétalisées sont autorisées

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

Les clôtures maçonnées auront une hauteur maximale de 0,80 m. Elles pourront être surmontées par des éléments à claire voie et doublées 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 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 100 m <sup>2</sup>	2 emplacements pour 100 m <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>	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 deG constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre 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