

Nombre de membres élus au Bureau : 50	Membres en fonction : 50	Membres présents : 35	Absent(s) excusé(s) : 10	Absent(s) : 5	Pouvoir(s) : 1
--	-----------------------------	--------------------------	-----------------------------	---------------	-------------------

Date de convocation : 17 septembre 2019

Vote(s) pour : 36

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 23 septembre 2019,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2019-09-23-BD-5 :

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly : approbation.

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L. 5217-2,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 par le Comité Syndical du SCoTAM et mis en révision par délibération en date du 3 juillet 2017,
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole adopté le 11 juillet 2011 et sa modification n°1 approuvée le 27 mars 2018,
VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 24 avril 2006 et mis en révision par délibération du Conseil de Communauté le 14 octobre 2013,
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly approuvé par délibération du Conseil municipal du 19 mars 2013,
VU le décret du 27 septembre 2017 portant création de la Métropole dénommée "Metz Métropole",
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 18 décembre 2017 "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale : exercice de la compétence et achèvement des procédures communales par Metz Métropole au 1^{er} janvier 2018",
VU l'arrêté du Président de Metz Métropole – PT n°03/2019 en date du 14 mars 2019 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Marly,
VU la délibération du Bureau en date du 8 avril 2019 relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Marly,
VU le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Marly et notamment sa notice de présentation,
VU les registres ouverts en commune et au siège de Metz Métropole permettant au public d'y consigner ses observations,
VU les avis émis par les personnes publiques associées, les observations du public et les réponses apportées ci-annexés,
CONSIDERANT le transfert de la compétence " Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" à la Métropole,
CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer certaines dispositions du PLU de Marly,

CONSIDERANT l'avis des personnes publiques associées,
CONSIDERANT l'ensemble des observations formulées dans les registres mis à disposition du public,
CONSIDERANT les réponses qui y ont été apportées,

DECIDE d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Marly telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Marly et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme
Metz, le 24 septembre 2019
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services


Barbara FALK



METZ METROPOLE
Commune de Marly
Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU : 19/03/2013

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole en date du
14/03/2019

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
délibérant de la Métropole du 23/09/2019

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification
simplifiée n°1

1 – NOTICE DE
PRESENTATION

METZ METROPOLE

Harmony Park | 11, boulevard Solidarité | BP 55025 | 57071 Metz Cedex 3

T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | metzmetropole.fr | [f MetzMetropole](https://www.facebook.com/MetzMetropole) | [@MetzMetropole](https://www.instagram.com/MetzMetropole)

Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Historique du PLU	3
1.2.	Objectifs de la modification simplifiée	3
1.3.	Etapas de la procédure	3
2.	Justification de la procédure de modification simplifiée	4
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	6
4.	Les évolutions apportées au PLU	6
4.1	Adaptation de la règle de stationnement de la zone UX.....	6
4.2	Précision sur la règle d'implantation des abris de jardin.....	8
4.3	Ajustement de la règle concernant l'implantation des voiries en zone 1AU.....	25
4.4	Précision de la règle concernant la hauteur des constructions en zone 1AU	27
4.5	Adaptation et précision de la règle sur les clôtures en zone urbaine	29
4.6	Précision apportée sur les toitures	37
4.7	Précision apportée sur les façades	39
4.8	Incidence sur l'environnement	41

1. Introduction

1.1 Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2013.

Il a été annulé en date 03 mars 2015 par le Tribunal Administratif de Strasbourg puis remis en vigueur en date du 20 février 2018 par la Cour Administrative d'Appel de Nancy.

1.2 Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise à adapter le règlement écrit et simplifier l'écriture de certaines règles en vue des instructions des autorisations d'urbanisme :

- Adaptation de la règle de stationnement de la zone UX,
- Précision apportée au règlement concernant l'implantation des abris de jardins,
- Ajustement de la règle des voies en impasse en zone 1AU,
- Précision de la règle concernant la hauteur des constructions en zone 1AU,
- Adaptation et précision du règlement pour les clôtures en zone urbaine,
- Précision apportée au règlement concernant les toitures,
- Précision apportée sur **les façades**,

1.3 Etapes de la procédure

En application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président de Metz Métropole du 14/03/2019 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Marly,
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L132-7 et L132-9) avant la mise à disposition du public,
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 08/04/2019 définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public,
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de Marly et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de Marly et à Metz Métropole du 29 avril au 03 juin 2019 inclus,
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA),
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le bureau de Metz Métropole.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - 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,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
 - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
 - dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. **De ce fait, le PLU de la Ville de Marly peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.**

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Adaptation de la règle de stationnement de la zone UX	Règlement (article 12)
Précision sur la règle d'implantation des abris de jardins	Règlement (article 13)
Ajustement de la règle concernant l'implantation des voiries en zone 1AU	Règlement (article 3)
Précision de la règle concernant la hauteur des constructions en zone 1AU	Règlement (article 10)
Adaptation et précision de la règle pour les clôtures en zone urbaine	Règlement (article 11)
Complétude apportée au règlement concernant les toitures	Règlement (article 11)
Précision apportée sur les façades	Règlement (articles 11)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1 Adaptation de la règle de stationnement de la zone UX

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'adapter l'article 12 de la zone UX (stationnement des véhicules).

Justification

La zone UX comprend les zones d'activités artisanales et commerciales de la commune : Ferme Saint-Ladre, Maryse Bastié, Mermoz, Garennes-Nord et Garennes-Sud.

La règle actuelle de stationnement sur ce secteur ne permet plus d'assurer une capacité de stationnement des véhicules motorisés en dehors du domaine public. Ainsi, il est proposé de modifier la règle de stationnement et de s'aligner sur la règle des zones UA et UB.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UX

PLU opposable	PLU modifié
ARTICLE UX 12 : Stationnement des Véhicules 12.1 De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet. 12.2. Stationnement des véhicules motorisés Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes : • Artisanat : 1 emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de surface de plancher ; • Bureaux : 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de surface de plancher ; • Commerce : 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de surface de plancher ; • Habitation : pour les 50 premiers mètres carrés de surface de plancher, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de surface de plancher supplémentaire. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.	ARTICLE UX 12 : Stationnement des Véhicules 12.1 De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet. 12.2. Stationnement des véhicules motorisés Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes : • Artisanat : 1 emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de surface de plancher ; • Bureaux : 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de surface de plancher ; • Commerce : pour les commerces de moins de 150 m2 de surface de plancher, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de surface de plancher ; pour les commerces de 150 m2 de surface de plancher ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de surface de plancher ; • Habitation : pour les 50 premiers mètres carrés de surface de plancher, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de surface de plancher supplémentaire. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

4.2 Précision sur la règle d'implantation des abris de jardin

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'apporter des précisions sur la règle d'implantation des abris de jardin en zone urbaine et à urbaniser.

Justification

Le règlement actuel ne prévoit pas explicitement l'implantation des abris de jardins au-delà de la bande de constructibilité dans les dispositions générales alors que cette règle est prévue dans les articles 6 et suivants. Il est ainsi proposé de compléter les dispositions générales.

Par ailleurs, afin de limiter les zones non accessibles pour l'entretien entre les abris de jardin et la limite de fond de parcelle, il est proposé de limiter l'implantation des abris en limite ou avec un recul minimum de 1 m par rapport au fond de parcelle.

Enfin, il est proposé de simplifier l'écriture des articles 6, 7 et 8 concernant les abris de jardins (constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur).

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Complétude des dispositions générales
- Simplification des articles 6, 7 et 8 des zones UA, UB, UC, UD, UE, US, 1AU et 2AU.

PLU opposable	PLU modifié
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u> <u>Article 4 :</u> Marges de recul des constructions 4.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou dans les documents graphiques : - les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ; - l'isolation par l'extérieur de la façade lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ; - les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature. Les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface, sont également admises à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou de celles qui s'y substituent dans les documents graphiques.	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u> <u>Article 4 :</u> Marges de recul des constructions et bandes de constructibilité 4.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou dans les documents graphiques : - les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ; - l'isolation par l'extérieur de la façade lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ; - les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature. Les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface, sont également admises à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou de celles qui s'y substituent dans les documents graphiques. 4.2. Eléments admis au-delà de la bande de constructibilité - les abris de jardin - Les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée dans une ou plusieurs bande(s) de 30 mètres à	Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée dans une ou plusieurs bande(s) de 30 mètres à compter de

compter de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de la ou des bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique. (...)	l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de la ou des bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique. (...)
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant. • Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire	Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant. • Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire

par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques. • Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.	mentionnée aux documents graphiques. • Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.	7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).	Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.	Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteurs (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)	Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant. • Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques. • Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.	Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant. • Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques. • Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. 7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
---	--

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du <i>bâtiment</i> voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L ≥ H, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction). • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.	Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du <i>bâtiment</i> voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L ≥ H, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardin. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (....)	Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. (....)

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)	6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)
Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite séparative ; (...)	Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite ; (...)
Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du	Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée

bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L $\geq$ H, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction). • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.	du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L $\geq$ H, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)	Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)
Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L $\geq$ $\frac{1}{2}$ H, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L $\geq$ $\frac{1}{2}$ H, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite ; (...)	Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite ; (...)
Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.	Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction). • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas	Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas

destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)	ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. • Au-delà de cette profondeur de 18 mètres, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la

de la construction) peuvent être édifiées en limite latérale.	construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle.	7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).	Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins.
Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les	Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions

constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique, (...)	doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique. (...)
Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7.1. Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. (...)	Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7.1. Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois : - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ; - les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. (...)
Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.	Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins. (...)	Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction). (...)
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique. (...)	Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (...) 6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques. Toutefois : - les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique. (...)
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.	Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales. 7.1. Implantation par rapport aux limites latérales • Sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.

aux documents graphiques. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. • Au-delà de cette profondeur de 18 mètres, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite latérale.	Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. • Au-delà de cette profondeur de 18 mètres, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.
7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle.	7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du <i>bâtiment</i> voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins.	Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un <i>bâtiment</i> au point le plus proche du <i>bâtiment</i> voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) aux abris de jardins.
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. (...)	Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite séparative. (...)
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H),	Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H),

comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite séparative. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.	soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) les abris de jardins peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.
---	--

4.3 Ajustement de la règle concernant l'implantation des voiries en zone 1AU

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'ajuster l'article 3 de la zone 1AU (accès et voirie) pour les voies en impasse.

Justification

Actuellement, en zone 1AU, les voies en impasse ne peuvent excéder 80 mètres. Lors d'un aménagement d'ensemble sur une zone à urbaniser, cette règle empêche la réalisation d'une voirie en impasse temporaire de plus de 80 mètres, même lorsqu'un prolongement de la voie peut-être prévue dans le cadre d'une urbanisation future.

C'est notamment le cas dans l'OAP "Vannonchamps" (1AU2) qui prévoit une continuité des voiries vers une zone d'urbanisation future (2AU).

Ainsi, il est proposé d'ajuster la règle des voies en impasse en zone 1AU pour les cas où une urbanisation future est prévue.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- Ajustement de l'article 3 du règlement de la zone 1AU

PLU opposable	PLU modifié
<u>Article 1AU 3 : Accès et voirie</u> (...) 3.2. Voirie • Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, la création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : - largeur minimale de chaussée : 5 m. pour les voies à double sens ; 3,5 m. pour les voies à sens unique. - largeur minimale de plate-forme : 8 m. pour les voies à double sens ; 5 m. pour les voies à sens unique. • Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m. et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.	<u>Article 1AU 3 : Accès et voirie</u> (...) 3.2. Voirie • Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, la création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : - largeur minimale de chaussée : 5 m. pour les voies à double sens ; 3,5 m. pour les voies à sens unique. - largeur minimale de plate-forme : 8 m. pour les voies à double sens ; 5 m. pour les voies à sens unique. • Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans les cas où un prolongement de la voie peut-être prévue dans le cadre d'une urbanisation future. Dans tous les cas, les voies en impasse et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service sans manœuvre.

4.4 Précision de la règle concernant la hauteur des constructions en zone 1AU

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de préciser l'article 10 de la zone 1AU (hauteur maximale des constructions).

Justification

En zone 1AU, la hauteur maximale des constructions est définie entre le point le plus bas du terrain naturel ou du terrain résultant de l'aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle alternative a été introduite dans le PLU afin d'éviter que les rez-de-chaussée des constructions à venir dans des secteurs ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement ne se situent en-dessous du niveau des voiries créées à cette occasion.

En effet, il arrive que, pour des raisons techniques (problématique de fil d'eau des réseaux humides notamment), la voirie sous laquelle sont intégrés les réseaux soit réalisée sur remblais et donc au-dessus du terrain naturel.

De ce fait, les terrains destinés à accueillir les constructions peuvent se trouver en contrebas du niveau de la voirie, ce qui a pour effet de générer des terrains en "cuvette".

Il en résulte que les constructions à venir sont contraintes par cette situation car si elles s'adaptent à cette situation afin de privilégier un écoulement des eaux gravitaires (eaux usées/eaux pluviales), elles perdent le bénéfice d'un niveau.

Aussi, il est proposé de préciser la définition "d'aménagement" dans l'article 10 en intégrant la notion "d'opération d'envergure de type lotissement, ZAC,..." mais également en précisant la nature des terrains sur lesquels l'opération est projetée.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU la précision suivante :

- Précision de l'article 10 du règlement de la zone 1AU

PLU opposable	PLU modifié
<u>Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions</u> 10.1. Sauf dispositions contrares indiquées aux documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel ou du terrain résultant de l'aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère. Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à 5 mètres à partir du plancher haut du dernier niveau plein. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps). (...)	<u>Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions</u> 10.1. Sauf dispositions contrares indiquées aux documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel ou du terrain résultant de l'aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère. La notion d'aménagement précitée doit être entendue comme faisant référence à l'aménagement réalisé dans le cadre d'une opération d'envergure : lotissement, ZAC... pour tenir compte des travaux de voiries et de réseaux divers induisant des terrains en cuvette. Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à 5 mètres à partir du plancher haut du dernier niveau plein. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps). (...)

4.5 Adaptation et précision de la règle sur les clôtures en zone urbaine

Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de compléter et de préciser l'article 11 du règlement des zones urbaines relatif aux clôtures.

Justification

Le règlement des zones UA, UB, UC, UD, US (zones d'habitats et d'équipements) et 1AU est précisé concernant le type de clôture autorisée sur le domaine public (article 11). En effet, pour des raisons de sécurité, il est proposé d'interdire les clôtures avec pics.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité et compréhension de l'article 11, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de rédiger plus simplement l'article 11 de ces mêmes zones et d'ajouter des illustrations.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

Adaptation et précision de l'article 11 du règlement en zone UA, UB, UC, UD, US et 1AU :

PLU opposable	PLU modifié
Articles UA, UB et UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. - La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.	Articles UA, UB et UD 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures <u>Sur rue uniquement</u> - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder : 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. - 1,50 m pour les murs pleins, ① - 1,50 m pour les dispositifs non ajourés, ② - 1,50 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③ - 2,00 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④ - 2,00 m pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤ Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

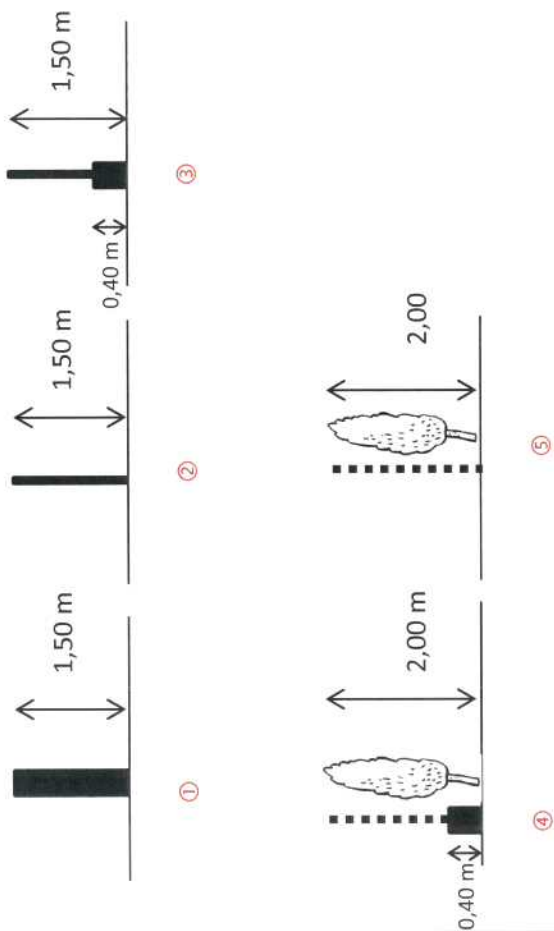
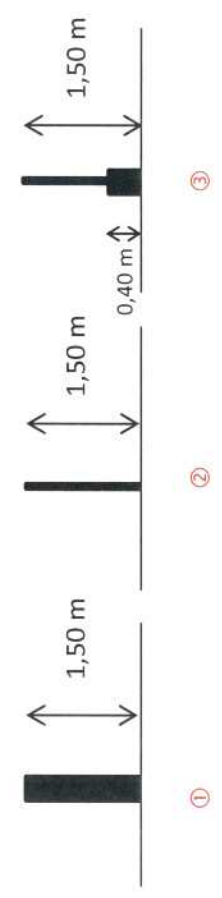


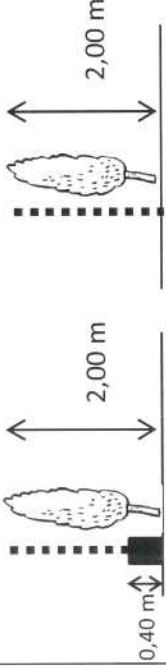
Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. - La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, de même que pour les arrières de parcelles donnant sur la RD113a ou la RD5c, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.	Article UC 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures <u>Sur rue uniquement</u> - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder : 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. - 1,50 m pour les murs pleins, ① - 1,50 m pour les dispositifs non ajourés, ② - 1,50 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③ - 2,00 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④ - 2,00 m pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤ Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites. 
--	---

	 ④ ⑤ <i>Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue</i> <u>En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a ou la RD5c</u> Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé. Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.
Article US 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures Sur rue uniquement Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder : 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. - 1,50 m pour les murs pleins, ① - 1,50 m pour les dispositifs non ajourés, ② - 1,50 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③ - 2,00 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④ - 2,00 m pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤ Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.	Article UC 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures Sur rue uniquement Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder : 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. - 1,50 m pour les murs pleins, ① - 1,50 m pour les dispositifs non ajourés, ② - 1,50 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③ - 2,00 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④ - 2,00 m pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

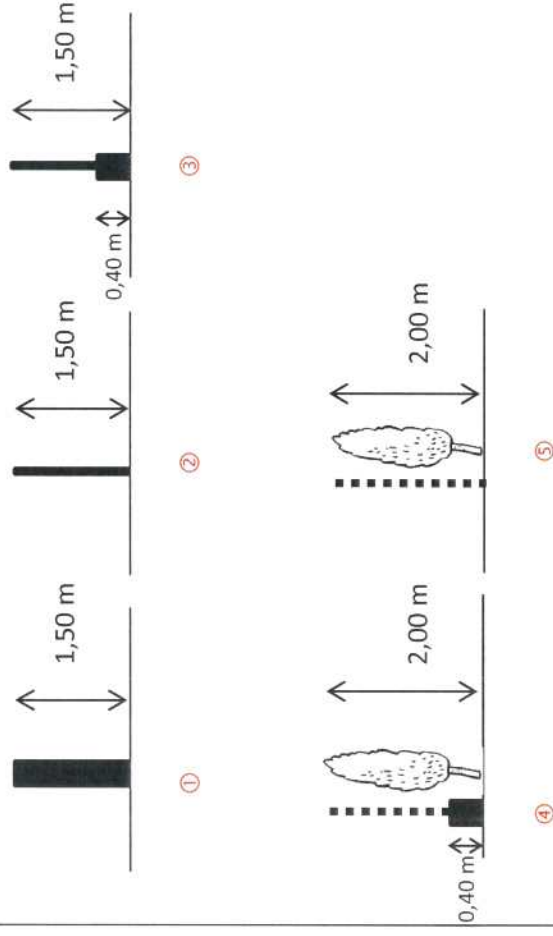
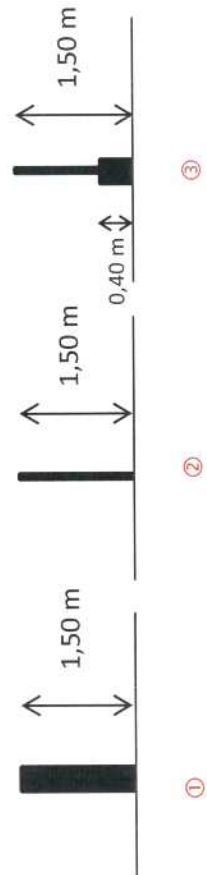


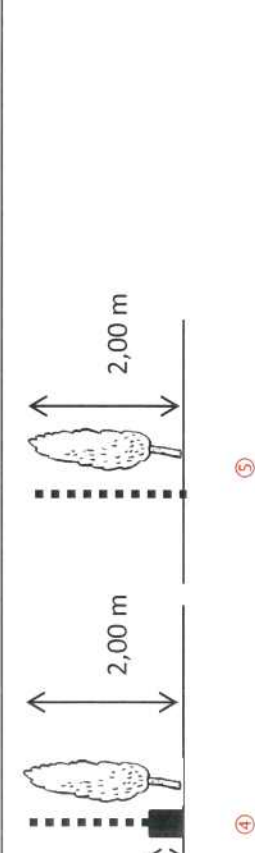
Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a, la RD5c ou la RD5b

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. - La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, de même que pour les arrières de parcelles donnant sur la RD113a, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.	Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.5. Clôtures Sur rue uniquement - Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder : 1,50 m. pour les murs pleins et 2,00 m. pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. - Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. - 1,50 m pour les murs pleins, ① - 1,50 m pour les dispositifs non ajourés, ② - 1,50 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③ - 2,00 m pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④ - 2,00 m pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤ Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites. 
---	---

	 Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé. Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.
--	--

4.6 Précision apportée sur les toitures

Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de compléter le règlement de l'article 11 relatif aux toitures pour les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

Justification

Afin de permettre la mise en place de panneaux photovoltaïques, il s'agit d'inclure dans l'article 11, la notion de panneaux photovoltaïques, ou tout autre dispositif utilisant les énergies renouvelables, en complément des panneaux solaires

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

Précision de l'article 11 du règlement sur les toitures pour les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

PLU opposable	PLU modifié
Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.3. Toitures - Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. - Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.	Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.3. Toitures - Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. - Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

4.7 Précision apportée sur les façades

Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de préciser le règlement de l'article 11 relatif aux façades et notamment la teinte proposée, pour les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

Justification

Pour une meilleure compréhension et interprétation de l'article 11, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de rédiger plus précisément l'article 11 relatif à la teinte des façades.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

Précision de l'article 11 du règlement sur la teinte des façades pour les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

PLU opposable	PLU modifié
Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.2. Façades - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit ; - Les façades doivent être de teinte pastel.	Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.2. Façades - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit ; - Les façades doivent être de teinte pastel à dominante claire. Les touches de couleurs sont autorisées. - Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,...).

4.8 Incidence sur l'environnement

Objet de la modification

La présente modification simplifiée a pour objet de préciser et adapter le règlement du PLU de la Ville de Marly.

Elle porte sur les points suivants :

1) La règle de stationnement en zone UX

Il s'agit, par le biais d'un complément à la règle, de demander une quantité adaptée et suffisante de places de stationnement en zone UX. En effet, sur le secteur des Garennes nord notamment, il est régulièrement constaté des saturations en termes de places de stationnement ; les véhicules se garent sur l'espace public (problème de visibilité, de sécurité, d'accessibilité notamment).

2) La règle d'implantation des abris de jardins

Il s'agit par le biais d'un complément à la règle de favoriser l'entretien des arrières d'abris de jardins sur les parcelles privées afin de limiter les zones de délaissés non entretenues entre la limite séparative et les abris.

3) La règle d'implantation des voies en impasse en zone 1AU

Il s'agit par le biais d'un ajustement à la règle de prévoir le prolongement des voies en impasse dans le cadre d'une urbanisation future.

4) La règle de hauteur maximale des constructions en zone 1AU

Il s'agit, par le biais d'un complément à la règle, de préciser la notion "d'aménagement" pour le calcul de la hauteur maximale des constructions.

5) La règle d'édification des clôtures

Il s'agit par le biais d'un complément à la règle, d'assurer la sécurité des personnes, en interdisant la pose de clôture avec pic/flèche,...

6) La règle d'aménagement des toitures

Il s'agit par le biais d'un complément à la règle, de permettre la mise en place de panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif utilisant les énergies renouvelables sur les toitures, en complément des panneaux solaires.

7) La règle sur les façades

Il s'agit par le biais d'un complément à la règle, d'apporter une précision sur la teinte attendue pour les façades (interprétation pour les instructions des autorisations d'urbanisme).

Incidence sur l'environnement

Les incidences possibles de la modification simplifiée du PLU de Marly, eu égard aux précisions/adaptations apportées au règlement concernent la gestion du stationnement ainsi que le paysage.

Au regard des éléments apportées ci-dessus, la modification simplifiée du règlement pour le stationnement en zone UX, les clôtures, les toitures, les abris de jardins et les façades, n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, et notamment sur la gestion du stationnement et le paysage.

Les conditions de stationnement seront améliorées sur les secteurs actuellement saturés (gestion des conflits d'usage et de voisinage). Les règles en matière de stationnement doivent être établies de façon à assurer une capacité d'accueil des véhicules motorisés en dehors du domaine public (cf. rapport de justifications du PLU).

Aussi, les impacts sur le paysage seront non significatifs eu regard aux précisions apportées au règlement. Le complément apporté sur la teinte des façades laissera davantage de latitude à la recherche de solution architecturales et paysagères négociées et adaptées au contexte de chaque situation (cf. rapport de justifications du PLU).

Mesures à mettre en œuvre

Le projet de modification simplifiée n'entraîne aucun impact significatif sur l'environnement. Aucune mesure n'est donc proposée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

A noter que la précision apportée sur le règlement pour les toitures (ajout des panneaux photovoltaïques et autre dispositif utilisant les énergies renouvelables) permet de favoriser la mise en place de tels dispositifs et présente un impact positif sur l'incitation au développement des énergies renouvelables.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE MARLY
-
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

1. LA DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération en date du 08 avril 2019, le Bureau délibérant de Metz Métropole a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les modalités de mise à disposition du public suivantes avaient été définies :

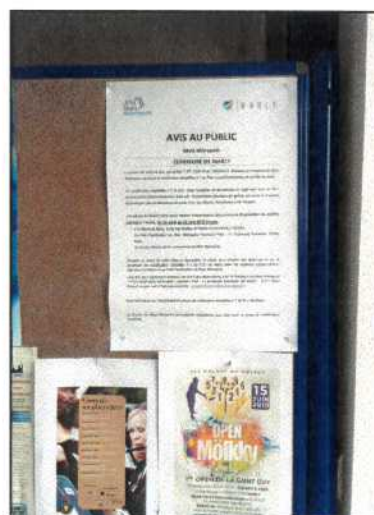
- Un dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie et à Metz Métropole contenant les pièces administratives du dossier ainsi que la notice de présentation du projet de modification simplifiée, du 29 avril 2019 au 3 juin 2019,
- Un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée sera tenu à la disposition du public en Mairie et à Metz Métropole, aux heures et jours habituels d'ouverture, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- Les pièces du dossier seront mises en ligne sur les sites internet de la Ville de Marly et de Metz Métropole et toute personne intéressée pourra émettre ses observations via l'adresse suivante : poleplanification@metzmetropole.fr

2. LE BILAN DE LA CONCERTATION

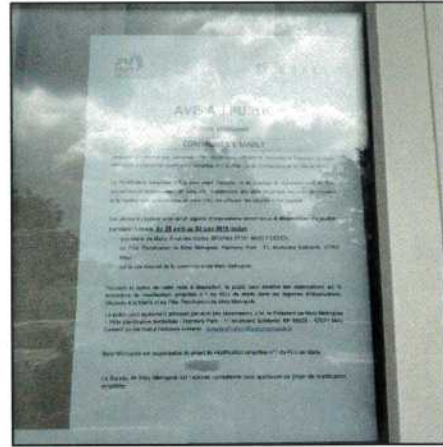
A. Mise à disposition du registre et des documents

La population de Marly a été informée par deux publications dans les annonces légales le 18 mars 2019 et le 15 avril 2019 ainsi que par le panneau d'affichage devant la mairie, de la prescription de la modification simplifiée et des modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Des affichages sur la porte de la Mairie et de la Mairie annexe à Marly ainsi qu'à Metz Métropole ont été réalisés pendant toute la durée de la mise à disposition.



Affichage en mairie de Marly pendant toute la durée de la mise à disposition



Affichage en mairie annexe de Marly pendant toute la durée de la mise à disposition



Affichage à Metz Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition

Les sites internet de la Ville de Marly ainsi que de Metz Métropole ont permis d'informer le public du projet de modification simplifiée et de mettre à disposition tous les documents relatifs au projet.

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE
MARLY**

Avis de l'ONAO



4



M A R L Y



B. Contenu du registre de concertation et des courriels reçus

Le registre de concertation disponible en Mairie de Marly a fait l'objet d'1 observation du 29/04/2019 au 03/06/2019.

Le registre de concertation disponible à Metz Métropole n'a pas fait l'objet d'observation à ces mêmes dates.

Un courriel a été reçu sur l'adresse mail du pôle planification de Metz Métropole et a été intégré au registre de concertation durant la durée de la mise à disposition.

Une numérisation du registre disponible à Marly est annexée au présent bilan pour avoir les détails de la demande.

Une numérisation des premières pages du registre disponible à Metz Métropole l'est également pour démontrer l'absence de demande et remarque.

Date	Observations	Réponse de la collectivité
Mr LIMITZ 27/05/2019 (registre de concertation en mairie de Marly)	Sur la forme : - Pourquoi ne pas avoir la possibilité de déposer des observations via internet alors que les textes le précisent - Avis d'enquête non disponible dans le dossier Sur le fond : - Pourquoi ne pas laisser la possibilité de mutualiser les nombres de places de parking sur des parcelles/cellules mitoyennes afin de consommer moins d'espaces naturels - Rendre les surfaces de parking perméables - Ne faudrait-il pas préciser les règles concernant l'éclairage des parkings et enseignes lumineuses pour lutter contre la pollution lumineuse ? (voir une boulangerie face au Leclerc qui a 2 gros spots qui fonctionnent 24h sur 24h, 365 jours/an) - imposer du photovoltaïque sur les bâtiments de plus de 300 m² (par exemple)	- Le dossier de modification a été mis à disposition sur le site internet de Metz Métropole et il était possible de formuler des observations par voie électronique à l'adresse poleplanification@metzmetropole.fr (cf. observation suivante) - l'avis de mise à disposition était disponible en affichage à la mairie de Marly, en mairie annexe et à Metz Métropole. La délibération de mise à disposition du public était également à disposition sur internet - la mutualisation des places de stationnement est un sujet intéressant qui nécessite une réflexion globale à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de la Métropole et sera menée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal - il en est de même sur l'imperméabilisation des surfaces de stationnement (réflexion à mener sur un coefficient de pleine terre) - le PLU n'a pas vocation à régler l'éclairage des enseignes et des parkings qui ne relève pas du code de l'urbanisme mais du code de l'environnement (art. R581-59) - le PLU n'est pas tenu d'imposer ce type de dispositif. Il peut favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Le règlement actuel du PLU de Marly ne porte pas préjudice à l'implantation de ce type de dispositif.

Gwenaél OLIOT 11 Mai 2019 (courriel)	J'ai une observation au sujet la phrase « Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture ». Cette disposition du PLU impose l'installation de panneau voltaïque intégrée à la toiture. Il existe d'autres solutions moins chères et très satisfaisantes du point de vue de l'urbanisme. Imposer aux Marliens une solution coûteuse pour installer des panneaux voltaïques est de frein à l'utilisation d'une énergie renouvelable. Pour des raisons écologiques, il est essentiel de favoriser les énergies renouvelables. Cette disposition du PLU qui limite les solutions d'implantation des panneaux photovoltaïques devrait être revue. Je vous propose la reformulation suivante : « Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables peuvent être intégrés ou surimposés à la toiture. »	Cette observation concerne l'installation et la mise en œuvre en toiture des panneaux photovoltaïques. Celle-ci ne concerne pas la présente modification simplifiée qui s'attache uniquement à autoriser les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif utilisant des énergies renouvelables en complément des panneaux solaires. La modification du règlement laisse plus de possibilités sur le type de dispositif à mettre en œuvre.
--	--	---

C. Avis des personnes publiques associées

Le dossier de modification simplifiée n°1 a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux dispositions des articles L132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le Conseil Département de la Moselle et l'INAO ont formulé des observations. Le Syndicat mixte du SCoTAM et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Moselle n'ont formulé quant à eux aucune observation.

Date	Observations	Réponse apportée par la collectivité
Syndicat Mixte du SCOTAM 02/04/2019	Pas d'observation particulière	
Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO) 03/05/2019	Dans son article 4.2 de la modification simplifiée n°1 du PLU, il est précisé que dorénavant les abris de jardin et les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface sont admises au-delà de la bande de constructibilité. Il convient de noter que cette modification concernant l'implantation de piscines ne figure pas dans l'énoncé, les objectifs, la justification et l'incidence sur l'environnement de la notice de présentation de la modification simplifiée du PLU Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOC et IGP concernées.	Le règlement actuel du PLU autorise déjà les piscines au-delà de la bande de constructibilité. L'objet de la présente modification simplifiée sur ce point est uniquement de mettre en cohérence l'écriture des dispositions générales et des articles 6 qui autorisent les piscines au-delà de la bande de constructibilité.

Conseil Départemental de la Moselle (CD57) 03/05/2019	Le dossier accueille un avis favorable en appelant toutefois l'attention sur les éléments environnementaux suivants : 1. DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL - Point 4.2 – Implantation des abris de jardin : en agglomération, hors centre ancien, il est conseillé de préserver un recul minimal de 5 mètres pour les constructions (principales et annexes), compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental. - Point 4.5 – clôtures sur rue : l'attention des élus est appelée sur le fait qu'une hauteur de clôture sur rue trop importante peut être contraire à la sécurité routière, au sens où elle peut constituer une gêne à la visibilité. 2. ENVIRONNEMENT - ENS des prairies de la Seille à Marly : cet espace naturel sensible à dominante humide est classé en secteur Ne au PLU, excepté quelques parcelles, qu'il est demandé d'intégrer à ce secteur, de façon à permettre la préservation de ce milieu naturel. Ce site est géré par le Département. L'emplacement réservé n°A.5 est inscrit pour l'aménagement d'un itinéraire piétons-vélos le long de la Seille. Au regard de l'intérêt environnemental de ce site, il est demandé d'intégrer les éléments suivants à la réflexion : - la ripisylve de la Seille, en bon état de conservation, constitue l'habitat et le site de nidification d'espèces sensibles au dérangement, comme le Martin pêcheur d'Europe. Ces espèces pourraient non seulement être dérangées durant la phase de travaux, mais également après, par le passage de promeneurs et de cyclistes ; - la présence du Castor sur cette portion de la Seille constitue également un enjeu majeur pour le site et le fait d'implanter un itinéraire piétons-cyclistes sur son habitat risque de porter préjudice aux individus présents ; - Sur la partie prairiale, les dérangements sont déjà nombreux (chemin agricole et N431 en 2x2 voies). Le rajout d'une voie de passage le long de la Seille fragiliserait encore plus les espèces rares et sensibles comme le Tarier de prés. La localisation des sources de perturbation induirait une prise en état de ces espèces qui les amènerait très certainement à quitter les lieux. - enfin, les terrains propriété du Département font l'objet d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) avec la SAFER, qui loue les terrains à des agriculteurs et leur impose des clauses environnementales inscrites par le Département dans la CMD. Ces derniers se sont engagés à respecter un cahier des charges strict pour préserver ce site et le fait d'y engager d'importants travaux pourrait créer une incompréhension de leur part.	Il est pris note de la recommandation du CD57. L'implantation à 1 m minimum en limite séparative ou latérale sera maintenue. Cette remarque ne concerne pas la modification simplifiée qui ne change pas la hauteur des clôtures. Cette remarque ne concerne pas la présente modification simplifiée. L'inscription en zone naturelle de parcelles pourrait faire l'objet de réflexion dans le cadre du PLUi.
Chambres de Métiers et de l'Artisanat de Moselle (CMA) 04/04/2019	Pas d'observation particulière	-

3. CONCLUSION

La mise à disposition menée a permis aux habitants, associations locales et autres personnes intéressées de connaître et de comprendre le contenu et les objectifs de la collectivité pour la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les observations formulées par le public et les PPA ont fait l'objet d'une réponse. Le projet de modification simplifiée du PLU de Marly ne sera pas modifié suite aux différentes remarques.

ANNEXES

Registre de concertation disponible à la Mairie :

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur la forme :

- Pourquoi ne pas avoir la possibilité de déposer des observations via internet dans que les textes le précise -
- Avis d'enquête non disponible dans le dossier

Sur le fond :

- Pourquoi ne pas laisser la possibilité de mutualiser les abcs de places de parking sur des parcelles /cellules mitoyennes afin de ~~réduire~~ consommer moins d'espace naturel.
- Rendre les surfaces de parking perméables.
- Ne faudrait-il pas préciser les règles concernant les éclairage des parkings et enseignes lumineuses pour lutter contre la pollution lumineuse.
- Imposer du photovoltaïque sur les bâtiments de plus de 300m² (par exemple) (voir une butangerie face au lycée qui a 2 gros spots qui fonctionnent 24h sur 24 365 jours par an)

A. LINTZ 27/5/19

Courriel transmis le 11 mai 2019 :

De : Gwenael Olliot [<mailto:olliotg@yahoo.fr>]

Envoyé : samedi 11 mai 2019 08:15

À : - METZ METROPOLE Pôle Planification

Objet : Observation sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Marly

Gwenael Olliot Marly, le 11 Mai 2019

13 Impasse des Jonquilles

57155 Marly

FRANCE

03 87 55 05 26

olliotg@yahoo.fr

M. le Président de Metz Métropole

Pôle planification territoriale

11 boulevard Solidarité

BP 55025, 57071 Metz Cedex3

Objet : Observation sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Marly

Monsieur,

Je réponds à l'invitation faite sur le site www.metzmetropole.fr de formuler des observations au sujet la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Marly.

J'ai une observation au sujet la phrase « Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture. » qui se trouve page 38 de la notice présentation.

Résumé de l'acte

057-200039865-20190923-09-2019-DB5-DE

Numéro de l'acte : 09-2019-DB5
Date de décision : lundi 23 septembre 2019
Nature de l'acte : DE
Objet : Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly : approbation
Classification : 2.1 - Documents d'urbanisme
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 25/09/2019
Numéro AR : 057-200039865-20190923-09-2019-DB5-DE
Document principal : 21_DO-PT5.pdf

Historique :

25/09/19 14:39	En cours de création	
25/09/19 14:39	En préparation	Catherine DELLES
25/09/19 14:57	Reçu	Catherine DELLES
25/09/19 14:57	En cours de transmission	
25/09/19 14:57	Transmis en Préfecture	
25/09/19 14:59	Accusé de réception reçu	

ARRÊTÉ PT n°26/2025

portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de Marly

Le Président de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 à R.151-53, et R.153-18,

VU l'arrêté de délégation à Monsieur Henri HASSER en date du 16 mars 2023,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 19 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marly,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 03 février 2025 approuvant le Règlement Local de Publicité intercommunal,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 08 juillet 2025 approuvant le Plan Pluie,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 08 juillet 2025 approuvant le nouveau règlement d'assainissement collectif,

VU l'arrêté préfectoral n°2025-DDT/SABE/DA/SA n°2 en date du 18 juillet 2025 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le département de la Moselle,

VU la délibération du Conseil Métropolitain en date du 06 octobre 2025 instaurant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres de Metz Métropole,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre en cohérence la liste des servitudes d'utilité publique actualisée, transmise par le Préfet de la Moselle, avec le ou les plans qui les représentent ;

ARRÊTE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Marly est mis à jour à la date du présent arrêté.

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique actualisés (prenant en compte les données disponibles) sont annexés au PLU.

Les annexes sanitaires du PLU sont complétées avec le nouveau règlement d'assainissement collectif.

Les annexes du PLU sont également complétées avec :

- L'arrêté préfectoral du 18 juillet 2025 portant révision du classement sonore des infrastructures routières de Moselle, qui se substitue aux arrêtés préfectoraux des 21 mars 2013, 27 février 2014 et 31 janvier 2017, ainsi que le plan associé concernant la commune ;
- L'ensemble des pièces du Règlement Local de Publicité intercommunal de Metz Métropole, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 03 février 2025 ;
- La délibération du Conseil Métropolitain du 06 octobre 2025 instaurant le Droit de Préemption Urbain, ainsi que le plan associé concernant la commune ;
- Le Plan Pluie approuvé le 08 juillet 2025 par le Conseil Métropolitain.

Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à disposition du public :

- au siège de Metz Métropole (documents disponibles en format numérique sur un ordinateur) et sur le site internet de Metz Métropole ;
- à la mairie de Marly (documents disponibles en format numérique sur un ordinateur) ;
- à la Préfecture de la Moselle (documents transmis en format numérique) ;
- à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Moselle (documents transmis en format numérique) ;
- sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté est affiché au siège de Metz Métropole et à la mairie de Marly, durant un mois.

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Moselle,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle,
- Monsieur le Maire de Marly.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

057-200039865-20251126-ARR26-2025-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/12/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Fait à Metz, le 26 novembre 2025

Pour le Président et par délégation
Le Vice-Président délégué

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HASSER'.

Henri HASSER