

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 **XXX**

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 | [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. Etapes 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
<p><u>ARTICLE UX 12 : Stationnement des Véhicules</u></p> <p>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.</p> <p>12.2. Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p>	<p><u>ARTICLE UX 12 : Stationnement des Véhicules</u></p> <p>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.</p> <p>12.2. Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p>

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
<p><u>DISPOSTIONS GENERALES</u></p> <p><u>Article 4 :</u></p> <p>Marges de recul des constructions</p> <p>4.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p><u>DISPOSTIONS GENERALES</u></p> <p><u>Article 4 :</u></p> <p>Marges de recul des constructions et bandes de constructibilité</p> <p>4.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>4.2. Eléments admis au-delà de la bande de constructibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - les abris de jardin - Les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface
<p>Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée dans une ou plusieurs bande(s) de 30 mètres à 	<p>Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée dans une ou plusieurs bande(s) de 30 mètres à compter de

<p>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.</p> <p>Les <i>constructions annexes</i> 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 la ou des bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les <i>constructions annexes</i> 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. <p>(...)</p>	<p>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.</p> <p>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 <i>abris de jardins</i> 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.</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>
<p>Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>	<p>mentionnée aux documents graphiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.</p> <p>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.</p>
<p>Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les <i>constructions annexes</i> 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, <p>(...)</p>	<p>Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>(...)</p>

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.

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)~~ 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.

<p>Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>(....)</p>	<p>Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>(....)</p>

<p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les <i>constructions annexes</i> 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, (...) 	<p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, (...)
<p>Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>constructions annexes</i> 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 ; (...) 	<p>Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite ; (...)
<p>Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>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.</p> <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, (...) 	<p>Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, (...)
<p>Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>	<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite ; <p>(...)</p>
<p>Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile. Toutefois : - les <i>constructions annexes</i> 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, (...)</p>	<p>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, (...)</p>
<p>Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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</p>	<p>Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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</p>

<p>de la construction) peuvent être édifiées en limite latérale.</p> <p>7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>construction) Les abris de jardins peuvent être édifiées en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.</p> <p>7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les 	<p>Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions

<p>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.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les <i>constructions annexes</i> 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, <p>(...)</p>	<p>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.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>
<p>Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>	<p>Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. <p>(...)</p>
<p>Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>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).</p> <p>(...)</p>	<p>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. (...)</p> <p>(...)</p>
<p>Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - les <i>constructions annexes</i> 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, <p>(...)</p>	<p>Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p>6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>
<p>Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>7.1. Implantation par rapport aux limites latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>aux documents graphiques.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

<p>Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite. (...)</p>
<p>Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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), 	<p>Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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,

<p>comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p><u>Article 1AU 3 : Accès et voirie</u></p> <p>(...)</p> <p>3.2. Voirie</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 :<ul style="list-style-type: none">- 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.	<p><u>Article 1AU 3 : Accès et voirie</u></p> <p>(...)</p> <p>3.2. Voirie</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 :<ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p>

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
<p><u>Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>10.1. Sauf dispositions contraires 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.</p> <p>Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à 5 mètres à partir du plancher haut du dernier niveau plein.</p> <p>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).</p> <p>(...)</p>	<p><u>Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>10.1. Sauf dispositions contraires 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.</p> <p>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.</p> <p>Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à 5 mètres à partir du plancher haut du dernier niveau plein.</p> <p>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).</p> <p>(...)</p>

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
<p>Articles UA, UB et UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.5. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>Articles UA, UB et UD 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.5. Clôtures</p> <p><u>Sur rue uniquement</u></p> <p>– 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.</p> <p>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.</p> <p>– Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.</p>

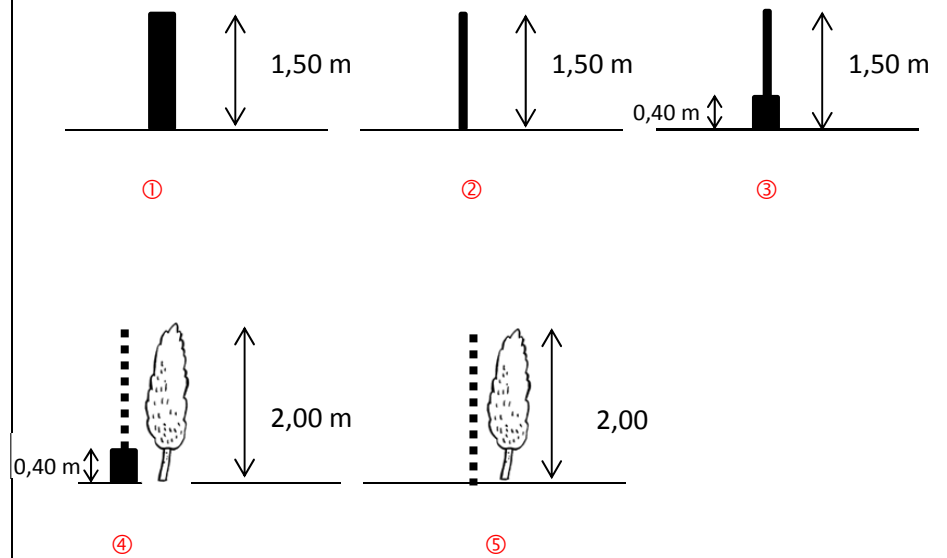


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

Sur rue uniquement

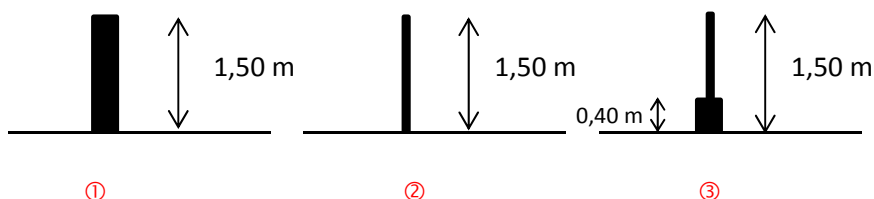
~~Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré.~~

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.



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

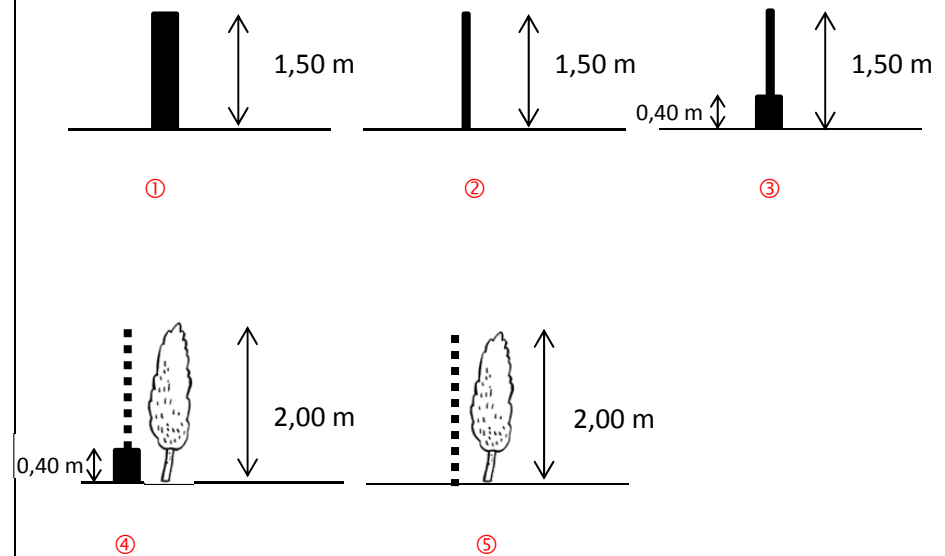


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

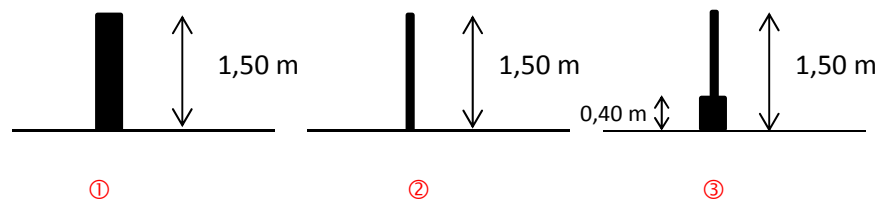
~~Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré.~~

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.



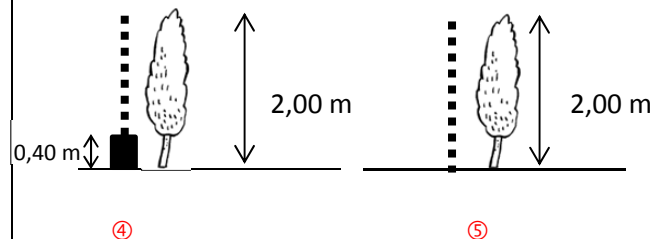


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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
<p>Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.3. Toitures</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.3. Toitures</p> <ul style="list-style-type: none">- 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
<p>Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.2. Façades</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>Articles UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.2. Façades</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 solutions 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.