

METZ METROPOLE
Commune de Marly
Modification simplifiée n°2 du PLU

Approbation du PLU : 19/03/2013

Procédure de modification simplifiée engagée par arrêté du Président de Metz Métropole en date du 07/10/2020

Vu pour être annexé à la délibération du bureau délibérant de la Métropole du 18/01/2021

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification
simplifiée n°2

1 – NOTICE DE
PRESENTATION

METZ MÉTROPOLE

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.	PRÉAMBULE	3
1.1.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	3
1.2.	LES COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
1.3.	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
1.4.	JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
1.5.	ÉTAPES DE LA PROCÉDURE.....	4
2.	SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
3.	LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	6
3.1.	Adaptation de la règle de hauteur des zones 1AU	6
3.2.	Adaptation de la règle des occupations et utilisations des sols en zone UM.....	8
3.3.	Précision des dispositions réglementaires concernant les clôtures	11
3.4.	Précision des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions annexes.....	18
3.5.	Incidence sur l'environnement	20

1. PRÉAMBULE

1.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

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. LES COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est **Metz Métropole**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1er janvier 2018 et représentée par M. Henri HASSER en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

Adresse : Metz Métropole
Harmony Park
11 boulevard Solidarité
BP 55025
57071 Metz Cedex 3

Référent technique :
Grégory BANNWART
Chargé de mission planification
Mail : gbannwart@metzmetropole.fr
Tel : 03 87 20 18 80

1.3. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°2 du PLU vise à adapter le règlement écrit et préciser l'écriture de certaines règles en vue des instructions des autorisations d'urbanisme :

- Adaptation de la règle de hauteur des zones 1AU,
- Adaptation de la règle sur les occupations et utilisations des sols en zone UM,
- Précision des dispositions réglementaires concernant les clôtures,
- Précision des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions annexes.

Le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU de Marly.

1.4. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En vertu de l'article L.153-45 du Code de 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.

1.5. ÉTAPES 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 07/10/2020 lançant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Marly,

- Notification du projet de modification simplifiée n°2 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 19/10/2020 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°2 du PLU en mairie de Marly et à Metz Métropole du 13 novembre 2020 au 14 décembre 2020 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°2 par le bureau de Metz Métropole.

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.**

2. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Modification simplifiée n°2	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Adaptation de la règle de hauteur des zones 1AU	Règlement (article 10)
Adaptation de la règle sur les occupations et utilisations des sols en zone UM	Règlement (article 2)
Précision des dispositions réglementaires concernant les clôtures	Règlement (article 11)
Précision des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions annexes	Règlement (article 11)

3. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

3.1. Adaptation de la règle de hauteur des zones 1AU

Objectif

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

Justification

La zone 1AU regroupe toutes les zones à urbaniser de la commune.

La règle actuelle sur les hauteurs des constructions en zone 1AU se calcule à compter 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. Toutefois, dans le règlement, 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.

Or cette règle n'inclut pas la prise en compte des problématiques d'usages liées à la topographie (terrains en pente) ou à l'accessibilité : rampe, stationnement, accès aux rez-de-chaussée au niveau des talus suite à l'encaissement des bâtiments,...

Ainsi, il est proposé une adaptation de la règle de hauteur pour le zone 1AU1 du PLU afin d'intégrer les bâtiments au terrain après aménagement. Il s'agit d'introduire une tolérance de hauteur (+ 1m) pour les constructions édifiées sur des terrains en pente et dont l'assiette foncière du projet est supérieure à 10 000 m².

Modification apportée au PLU

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

- Complétude de l'article 10 du règlement de la zone AU

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>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>10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.</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>En zone 1AU1, la hauteur des constructions peut être majorée d'1 m en cas de terrain en pente et dont l'assiette foncière du projet est supérieure à 10 000 m².</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>10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.</p>

3.2. Adaptation de la règle des occupations et utilisations des sols en zone UM

Objectif

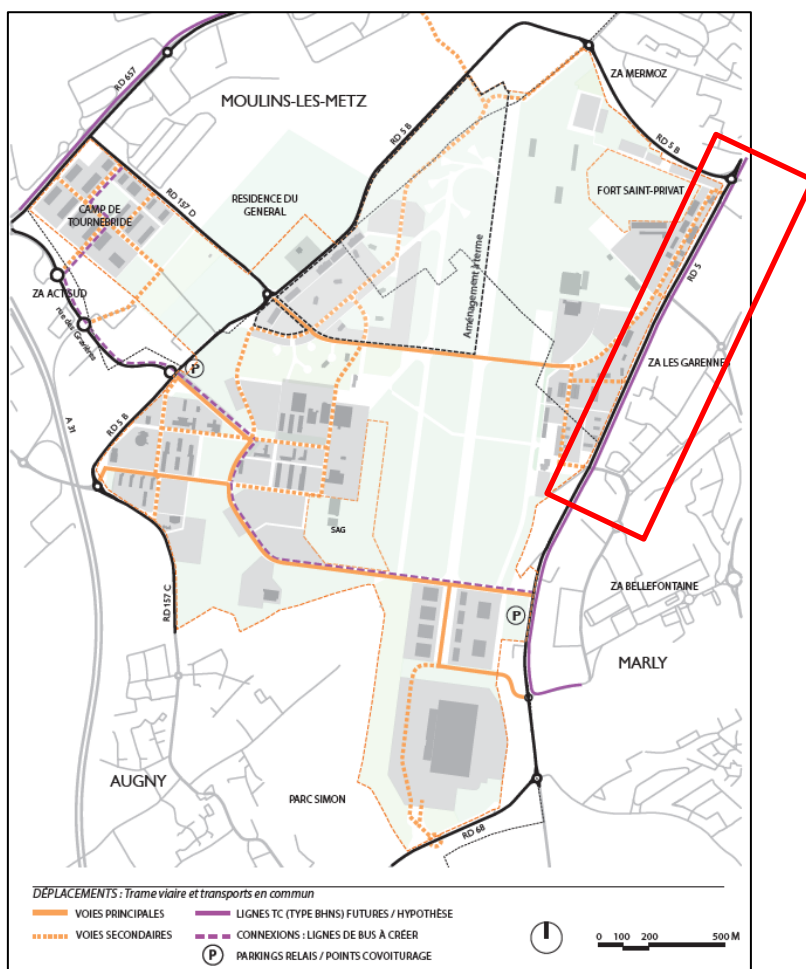
La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'apporter une adaptation de la règle des occupations et utilisations des sols admises en zone UM.

Justification

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 renvoyé à la cour d'appel de Nancy. Il est remis en vigueur en date du 20 février 2018 par la cour d'appel de Nancy après décision du Conseil d'Etat.

Aussi, entre 2015 et 2018, suite à l'annulation du PLU, le POS (Plan d'Occupation des Sols) antérieur, tel qu'il résulte de la dernière procédure de modification simplifiée approuvée le 22 mai 2012, est redevenu le document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Marly.

Pendant cette période (2016), une modification simplifiée (n°16) du POS a été réalisée et concernait l'ancienne base aérienne 128 (BA 128). Cette modification a eu **pour objectif de permettre le réemploi et la réoccupation du patrimoine bâti existant le long de la rue de l'aérogare (RD5)**, sur un secteur qui avait précédemment une vocation strictement et exclusivement militaire.



Localisation (encadré rouge) de la zone concernée - Extrait du plan guide du plateau de Fresacty – 2019

Aussi, le règlement a été remodelé afin d'accueillir sous conditions, des activités d'intérêt général en lien avec le projet de reconversion des emprises et des bâtiments existants de la BA 128.

Dans le détail, il a été rajouté dans les occupations et utilisations du sol admises :

- *les constructions, installations, et occupations du sol nécessaires au gardiennage, à la mise en sécurité ou à la gestion du site, (repris dans le PLU de 2018)*

- *les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, (non repris dans le PLU de 2018)*

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. (repris dans le PLU de 2018)*

Toutefois (...) :

- *les constructions visées précédemment ne peuvent être autorisées que sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du POS, et pour l'aménagement, l'adaptation, l'extension mesurée (admise une seule fois et dans la limite de 15% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes à la date d'approbation du POS intégrant cette disposition) ; (non repris dans le PLU de 2018)*

- *les constructions à usage d'habitation visées précédemment ne sont autorisées que si elles sont strictement liées et indispensables au fonctionnement des activités autorisées. (repris dans le PLU de 2018)*

Cette modification a été approuvée le 22 mars 2016.

Toutefois, toutes ces règles n'ont pas été reprises lors de la remise en vigueur du PLU en 2018. Aussi, afin d'homogénéiser les occupations et utilisations du sol admises sur ce secteur, pour les bâtiments existants, il est proposé de compléter l'article 2 de la zone UM en reprenant les règles précédemment citées.

Il s'agit bien de tenir compte de l'opportunité de réinvestir les constructions existantes répondant au mieux à de besoins identifiés.

Modification apportée au PLU

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

- Complétude de l'article 2 du règlement de la zone UM

PLU opposable	PLU modifié
<p><u>Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, installations et occupations des sols, dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage, à la mise en sécurité ou à la gestion du site, - l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes, sans changement de destination, - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance, de leurs conditions de desserte par les réseaux publics ou de leur implantation à proximité d'autres installations, - les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone, - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées. 	<p><u>Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, installations et occupations des sols, dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage, à la mise en sécurité ou à la gestion du site, - l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes, sans changement de destination, - l'aménagement, l'adaptation (changement de destination), l'extension mesurée (dans la limite de 15% maximum de l'emprise au sol) des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance, de leurs conditions de desserte par les réseaux publics ou de leur implantation à proximité d'autres installations, - les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone, - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

3.3. Précision des dispositions réglementaires concernant les clôtures

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 à l'angle de deux voies (article 11). En effet, le Code de la voirie routière (article L114-1 et L114-2) indique que "les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité".

"Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 ;

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, il est proposé d'interdire tout type de clôture susceptible de gêner la visibilité des automobilistes aux abords des carrefours.

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>Article UA 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.5. Clôtures</p> <p><u>Sur rue uniquement</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :</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>	<p>Article UA 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.5. Clôtures</p> <p><u>Sur rue uniquement</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :</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> <p><u>En cas de terrains (en angle) donnant sur deux voies de circulation,</u></p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, seuls les matériaux non occultant sont autorisés à l'angle de deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.</p>

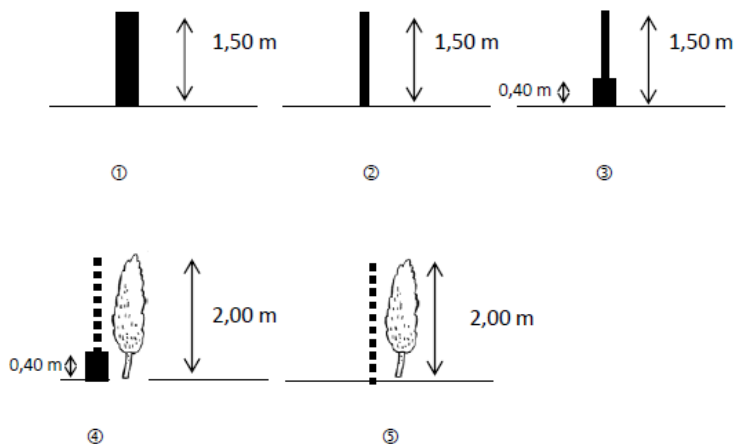


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 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

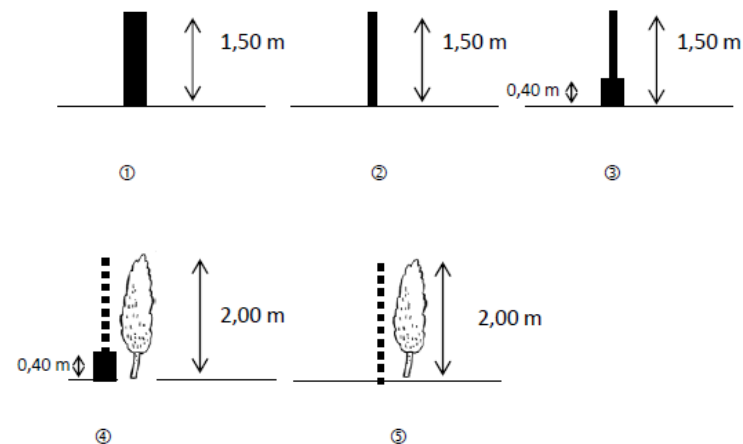


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 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

- 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.

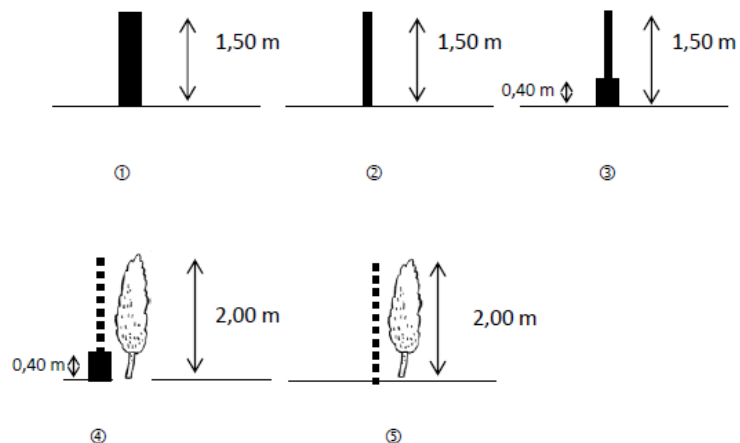


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

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.

En cas de terrains (en angle) donnant sur deux voies de circulation,

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, seuls les matériaux non occultant sont autorisés à l'angle de deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

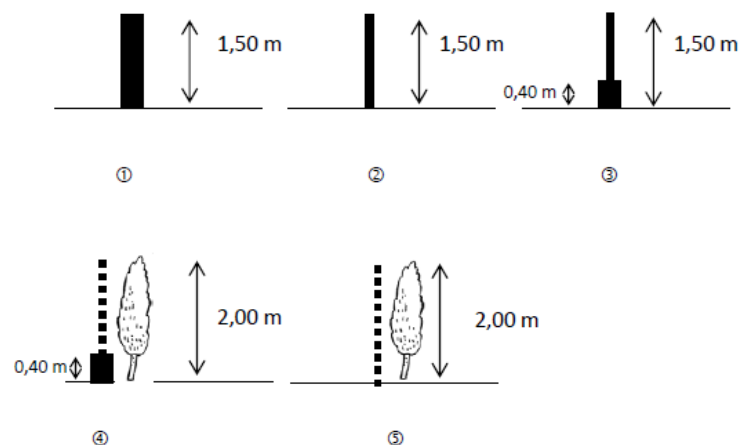


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a ou la RD5c. Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé

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

Article US 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 1,50 m. pour les murs pleins, ①
- 1,50 m. pour les dispositifs non ajourés, ②
- 1,50 m. pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré, ③
- 2,00 m. pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré, ④
- 2,00 m. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

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

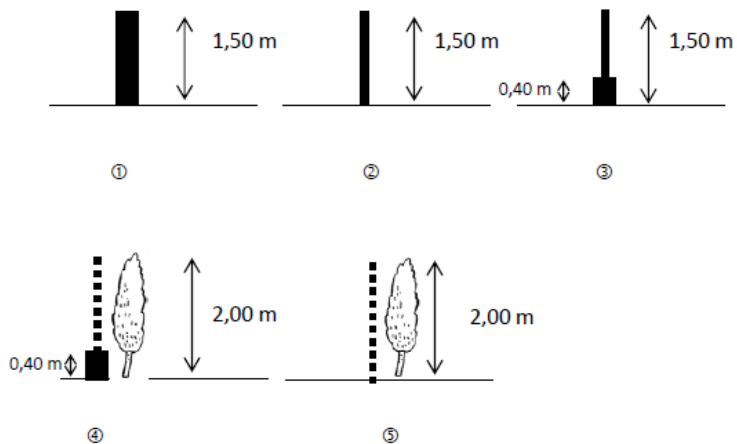


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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

Article US 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 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.

En cas de terrains (en angle) donnant sur deux voies de circulation,

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, seuls les matériaux non occultants sont autorisés à l'angle de deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

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.

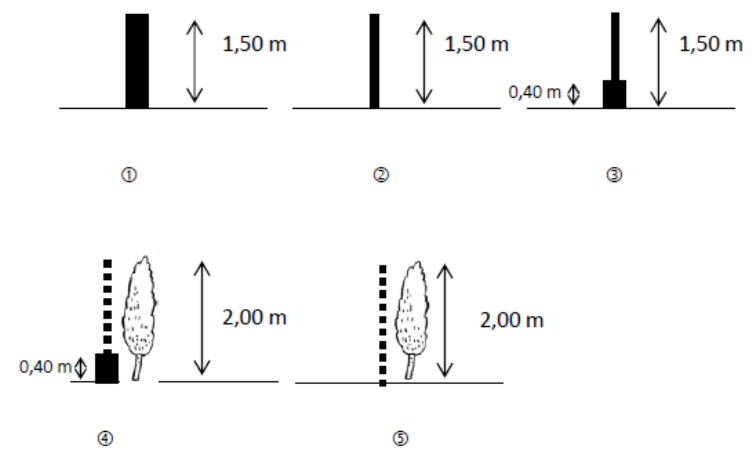


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue
En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a, la RD5c ou la RD5b

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

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 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

Article 1AU 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- 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

- 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.

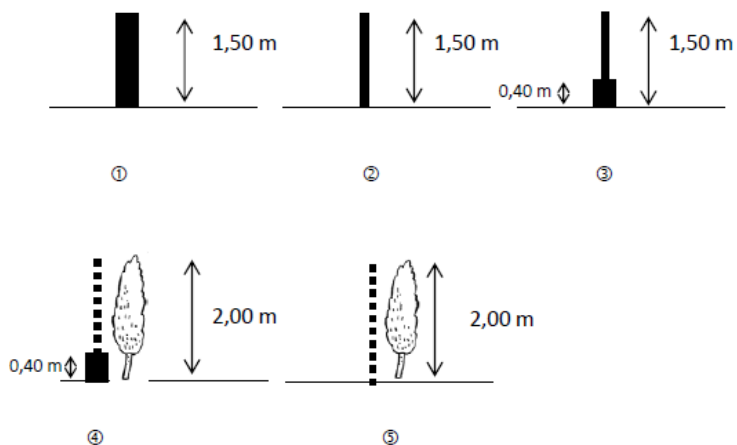


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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.

- 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.

En cas de terrains (en angle) donnant sur deux voies de circulation,

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité, seuls les matériaux non occultants sont autorisés à l'angle de deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

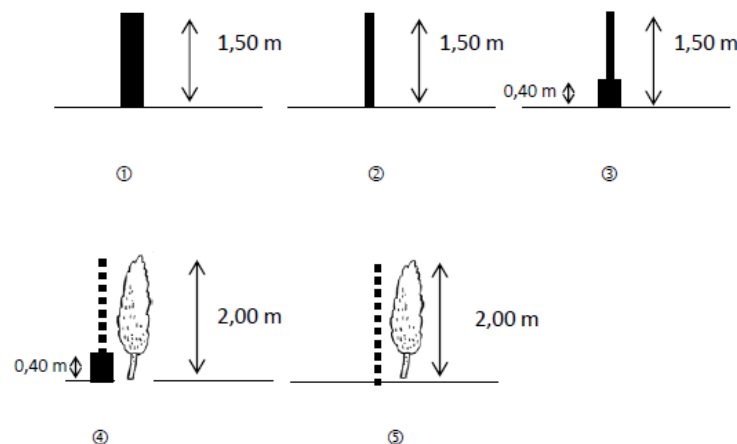


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

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.

3.4. Précision des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions annexes

Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de préciser le règlement de l'article 11 relatif aux toitures des annexes (garage,...).

Justification

Afin de permettre la réalisation de toitures terrasses/plates pour les annexes (garages notamment), il est proposé de ne plus contraindre l'aspect extérieur des annexes par la mise en œuvre de tuile ou d'ardoise.

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 des annexes pour les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

PLU opposable	PLU modifié
<p>Article UA, UB, UC, UD, UE et 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.4. Constructions annexes</p> <ul style="list-style-type: none">- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.	<p>Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>11.4. Constructions annexes</p> <ul style="list-style-type: none">- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

3.5. 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 hauteur des zones 1AU

Il s'agit, par le biais d'un complément à la règle, de tolérer une hauteur de 1 m, pour les constructions situées en zone 1AU1 afin de prendre en compte des problématiques d'usages liées à l'accessibilité.

Cette règle ne concerne que les zones 1AU1 (soit XXX ha), pour les terrains d'assiette ayant une superficie supérieure à 10 000 m².

2) La règle sur les occupations et utilisations des sols en zone UM

Il s'agit, par le biais d'un complément à la règle, d'adapter le règlement pour les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UM, afin de réemployer les bâtiments militaires existants non encore occupés sur le Plateau de Frescaty, le long de la RD5 (rue de l'aérogare).

3) La règle d'édification des clôtures

Il s'agit, par le biais d'un complément à la règle, d'assurer la sécurité des usagers de la route (automobilistes, vélos...), en interdisant les clôtures occultantes dans les carrefours.

4) La règle d'aménagement des toitures des annexes

Il s'agit par le biais d'un complément à la règle, de permettre la réalisation de toitures terrasses/plates sur les annexes, comme par exemple les garages. Le règlement actuel ne permet que la réalisation de toitures avec de la tuile ou de l'ardoise sur les annexes, qui ne sont pas compatibles avec la réalisation de toitures plates (étanchéité auto protégée, protection par gravillon ou végétalisation).

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 hauteur des constructions en zone 1AU1 ainsi que les occupations et utilisations du sol en zone UM.

La modification concernant la tolérance d'1 mètre de la hauteur dans la zone 1AU1 est limitée à une surface de terrain d'assiette. Cette hauteur d'un mètre n'aura pas d'impact significatif sur le paysage. Les bâtiments s'intégreront dans la pente naturelle des terrains. Aussi, la zone 1AU1 du PLU fait l'objet d'un aménagement d'ensemble et ne concernent pas de secteurs dans le tissu urbain dense de la commune de Marly.

La modification concernant la règle d'occupation et d'utilisation du sol en zone UM n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement. En effet, elle concerne la réutilisation de bâtiments existants, qui étaient déjà utilisés auparavant (fonction militaire de la BA 128), pour des fonctions

d'entrepôts, d'activités ou en encore de bureaux. En outre, les extensions seront autorisées dans la limite de 15% maximum de l'emprise au sol et les accès existants au site seront réutilisés.