

**DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME**



**Commune des**

**MARTRES-DE-VEYRE**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU**

### **NOTE DE PRÉSENTATION**

**Novembre 2020**

#### **PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 15/11/2006

#### **ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 31/01/2013

#### **APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du 24/06/2014

#### **MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR**

1. DP n°1 app. par DCM du 18/11/2015
2. Modification n°1 app. par DCC du 27/09/2018
3. Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 01/08/2019
4. Modification simplifiée n°2 app. par DCC du 23/01/2020



## TABLE DES MATIERES

---

■ <b>Préambule</b> .....	4
<i>Objet de la modification</i>	4
<i>Rappel du contexte réglementaire</i>	5
■ <b>Détail et justifications des modifications</b> .....	7
■ <b>Synthèse des modifications et nouvelle rédaction proposée</b> .....	10

# PRÉAMBULE

---

La commune des Martres-de-Veyre est dotée d'un PLU approuvé le 24 juin 2014. Ce document a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 27 septembre 2018, visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg1. Une modification simplifiée n°2 a également été approuvée le 23 janvier 2020 afin d'adapter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation aux contraintes du projet, et de clarifier certaines dispositions du règlement dont la rédaction pouvait donner lieu à des interprétations divergentes.

## **OBJET DE LA MODIFICATION**

Cette modification porte, comme la précédente, sur la zone AUg1 dite des « Loubrettes ». Certaines dispositions du règlement de la zone AUg1 s'avèrent en effet difficile, voire impossible à respecter, compte tenu de la configuration des parcelles, de la topographie des terrains et de la nature des projets envisagés. C'est le cas notamment des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, énoncées dans l'article AUg6.

Il apparaît en outre qu'il est tout à fait possible d'assouplir ces règles, sans pour autant renoncer aux grands principes architecturaux et de composition urbaine qui étaient recherchés à travers elles.

Il convient enfin d'apporter des précisions et des compléments à certains articles du règlement de cette même zone, afin d'en faciliter la lecture et d'en sécuriser l'interprétation, à savoir :

- l'article AUg4 portant sur la desserte par les réseaux, en particulier dans sa partie relative à la gestion des eaux pluviales ;
- l'article AUg10 portant sur la hauteur des constructions ;
- l'article AUg11 portant sur l'aspect extérieur, l'architecture et les clôtures, et en particulier sur les règles particulières concernant les couvertures ;
- l'article AUg12 portant sur les règles liées au stationnement.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune des Martres-de-Veyre, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, en vertu de sa compétence en matière de documents d'urbanisme, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°3 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit. Cette procédure a été prescrite par arrêté n°2020-011 du 30 octobre 2020.

## **RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

### **Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)**

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

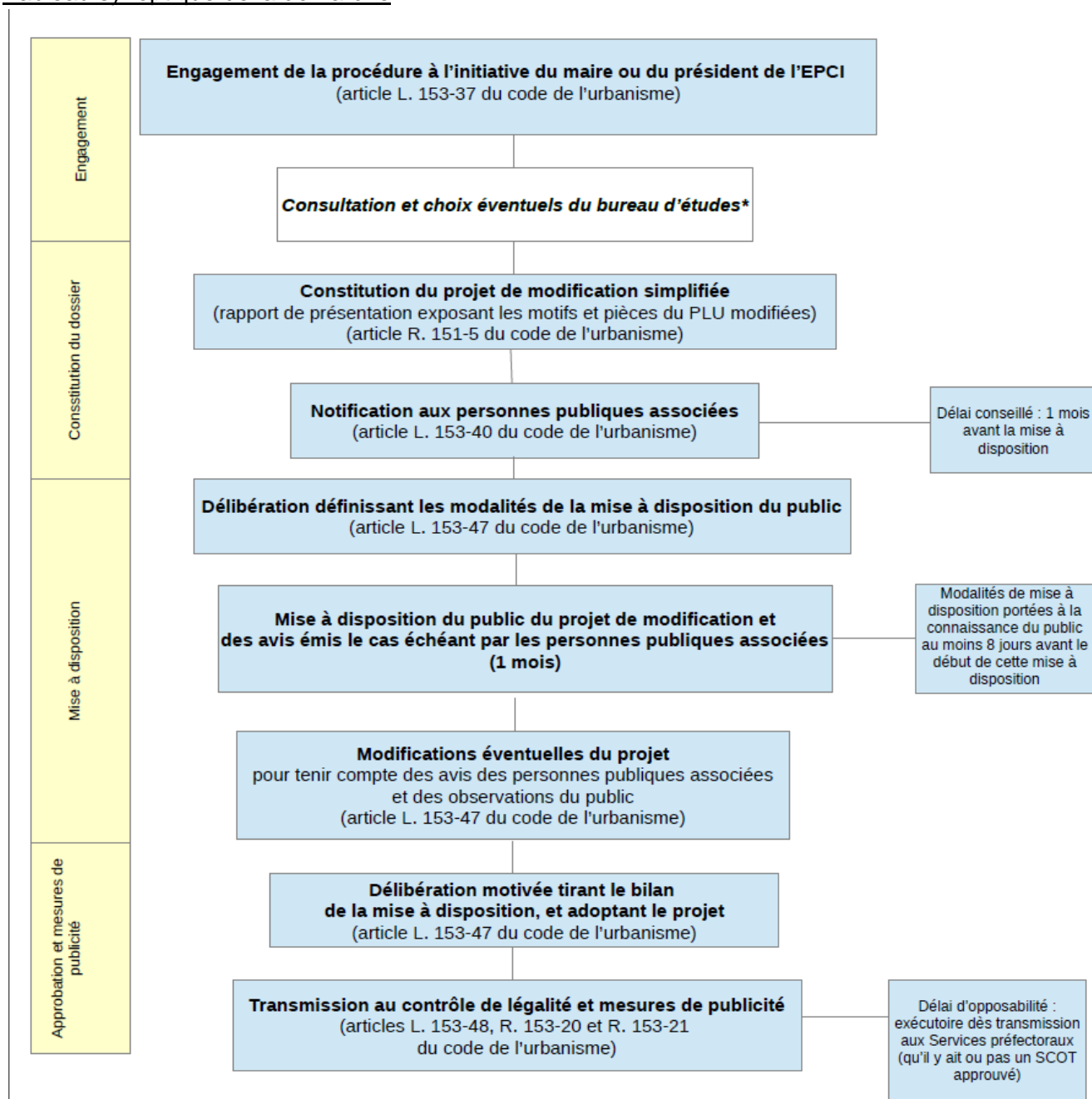
Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

**Le champ de la modification simplifiée** est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a 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.
- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



# DETAIL ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Les modifications envisagées portent uniquement sur le règlement écrit du PLU, et concernent toutes la zone AUg.

## ARTICLE AUG4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 2 – ASSAINISSEMENT-EAUX PLUVIALES

- ☞ « Les aménagements réalisés doivent garantir la rétention des eaux pluviales par l'installation de dispositifs de rétention à débit différé d'un volume proportionnel à la surface des toitures ».

Selon les aménagements envisagés sur les parcelles privées, des surfaces importantes sont susceptibles d'être imperméabilisées, en dehors même des bâtiments : allées goudronnées, terrasses... Ces espaces génèrent eux aussi du ruissellement et nécessitent par conséquent une gestion des eaux pluviales adaptée. Il n'apparaît donc pas pertinent de se référer uniquement à la surface des toitures pour définir le bon dimensionnement des dispositifs de rétention.

L'expression « d'un volume proportionnel à la surface des toitures » sera ainsi remplacée par les termes « d'un volume proportionnel à la surface imperméabilisée ». Cette formulation offre en outre l'avantage de permettre une distinction entre les toitures dites « classiques » et les toitures végétalisées, auxquelles un coefficient d'imperméabilisation pourra être légitimement appliqué.

Cette modification s'appliquera à l'ensemble des zone AUg de la commune.

## ARTICLE AUG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### 1 – RECU

#### **A – Implantation des bâtiments**

- ☞ « Les bâtiments doivent être implantés :
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
  - Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
  - Ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. »

Sur la zone AUg1 dite « des Loubrettes », caractérisée par de forts dénivelés, des parcelles étroites et de formes parfois atypiques, le respect de ces dispositions peut s'avérer problématique :

- Le retrait maximum de 5 mètres par rapport à la voie peut se révéler insuffisant pour ménager une place de stationnement extérieur devant le bâtiment, et donc respecter les dispositions de l'article AUg12 qui impose deux places de stationnement par logement, en particulier dans les opérations d'individuels groupés ou de « maisons en bande », qui ne permettent pas de prévoir cette place de stationnement sur le côté du bâtiment ».
- D'autre part, le découpage des lots, la disposition des accès, ainsi que les préconisations formulées dans les cahiers des charges de cession de terrain sur le quartier des Loubrettes incitent fortement, chaque fois que cela est possible, à édifier les constructions sur une limite séparative. Ces dernières n'étant pas toujours strictement perpendiculaires à la voie, il en résulte que des bâtiments implantés avec un retrait de 5 mètres à une extrémité se retrouvent avec un retrait différent à l'autre extrémité : soit un retrait supérieur, ce qui ne correspond plus aux règles de l'article AUg6, soit avec un retrait inférieur, ce qui peut occasionner des problèmes en termes d'usage (par exemple, là aussi, pour implanter une aire de stationnement).

**Il est donc proposé de porter, sur la zone AUg1 des Loubrettes, le retrait maximum à 6 mètres au lieu de 5.**

D'autre part ce retrait, même porté à 6 mètres, peut, s'il est appliqué de manière trop stricte, empêcher des formes architecturales innovantes ou atypiques, recherchées en particulier pour une optimisation des apports solaires ou une meilleure intégration paysagère. Il en est ainsi en particulier de bâtiments qui ne seraient pas strictement rectangulaires, mais auraient une forme « en L » par exemple. L'obligation de respecter un retrait maximum par rapport à la voie vise à préserver un front bâti. Il apparaît que cet objectif reste atteint si une partie seulement de chaque construction respecte ce retrait maximum, sans que celui-ci ne s'applique « en tout point du bâtiment », comme le sous-entend généralement la règle.

**Il sera donc imposé un retrait maximum de 6 mètres sur au moins un tiers de la largeur du terrain, cette condition devant être assurée sur au moins un niveau.**

Enfin, malgré ces nouvelles dispositions, les caractéristiques spécifiques de chaque projet et de chaque terrain peuvent justifier des implantations différentes. Un certain nombre de dérogations étaient déjà permises par l'article AUg6, notamment pour des raisons techniques :

- ☉ « *Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées pour des motifs techniques, notamment :*
- *Si les accès présentent une pente excessive incompatible avec les exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sécurité de la circulation, de maîtrise des ruissellements sur le domaine public, ou posent des problèmes d'usage en période hivernale ;*
- *Dans le cas où le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants ;*
- *Dans le cas d'exigences techniques de raccordement aux réseaux publics ».*

**Au vu de la diversité des situations, il convient d'étendre le champ de ces autorisations exceptionnelles aux cas suivants :**

- ❖ **Parcelles présentant une situation ou une configuration atypique ou complexe : parcelles situées à l'angle de deux espaces publics (voies, cheminements, place ou espace vert), terrains à fort dénivelé, alignement de la voie non perpendiculaire aux limites séparatives...**
- ❖ **Dans le cas d'opération groupée comportant plusieurs logements sous réserve de s'inscrire dans une composition urbaine cohérente à l'échelle de l'îlot ;**
- ❖ **Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;**
- ❖ **Pour assurer une optimisation des apports solaires du sud ;**
- ❖ **Pour des motifs topographiques ou géotechniques ;**
- ❖ **Dans le cas de constructions en second rang.**

**Ces dérogations à la règle générale ne pourront être accordées que sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.**

## **B – Implantation des piscines**

Les piscines ne sont pas des bâtiments à proprement parler. Sur le quartier des Loubrettes, la topographie interdit parfois d'implanter ces piscines à l'arrière des habitations. Des règles particulières s'imposent donc concernant leur implantation par rapport à l'espace public.

**Il est donc prévu d'imposer un retrait minimum de 5 mètres entre le bassin des piscines et l'alignement de la voie. Cette règle s'appliquera tant aux piscines non couvertes qu'aux piscines couvertes, à moins qu'elles ne soient intégrées au bâtiment principal.**

L'ensemble des modifications apportées à l'article AUg6 ne concerneront que la zone AUg1 des Loubrettes. La présentation de cet article sera refondée pour permettre une meilleure lecture et distinguer aisément les règles spécifiques à la zone AUg1 de celles qui sont communes à toutes les zones AUg.

## **ARTICLE AUG10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- ☉ « *La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée ».*

Cette formulation mérite d'être éclaircie ou précisée sur plusieurs aspects :

- La notion de « sol existant » peut donner lieu à différentes interprétations. **On lui préférera les termes « terrain naturel ».**
- L'égout des toitures ne s'entend que dans le cas de toitures à pans. **Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est celle de l'acrotère.** Cette précision sera donc apportée dans l'article AUg10 à chaque fois qu'il est fait mention de l'égout de toiture.
- La phrase « *Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée* » n'apporte aucune précision utile, et peut au contraire porter à confusion. **Elle sera donc supprimée.**

Toutes les précisions liées à l'article AUg10 concernent l'ensemble des zones AUg.



La présentation de cet article sera en outre refondée pour permettre une meilleure lecture et distinguer aisément les règles spécifiques à la zone AUg1 de celles qui sont applicables aux zones AUg2 et AUg3.

## **ARTICLE AUG11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

### 2 – REGLES PARTICULIERES

- « *Les couvertures, lorsqu'elles seront en tuiles, seront à dominante rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum* ».

La formulation « *lorsqu'elles seront en tuiles* » avait été employée à l'origine pour exclure de cette règle les toitures-terrasses. Ce faisant, elle laisse toutefois entendre que d'autres matériaux que la tuile (ardoises, tôle ondulée, bacs acier...) seraient autorisés en zone AUg, ce qui n'était pas la volonté des élus qui ont rédigé le PLU. Afin de s'en prémunir, il convient de reformuler la phrase en étant plus explicite et en précisant que **les couvertures, pour les toitures autres que les toitures-terrasses, seront en tuiles de teinte rouge homogène.**

Cette modification de l'article AUg11 s'appliquera à l'ensemble des zones AUg.

## **ARTICLE AUG12 – STATIONNEMENT**

### STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

- « *Il est exigé :*  
- *Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement* ».

Il n'y a aucune raison de limiter à deux le nombre de places de stationnement sur la parcelle. **Il sera donc ajouté le terme « minimum » à la suite de l'expression « 2 places de stationnement ».**

Cette modification de l'article AUg12 s'appliquera à l'ensemble des zones AUg.

# SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ET NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

<u>ARTICLE DU REGLEMENT</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
<p><b><u>ARTICLE AUG4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p>	<p><b>2 – Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Eaux pluviales</i></li> </ul> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir la rétention des eaux pluviales par l'installation de dispositifs de rétention à débit différé d'un volume proportionnel à la surface des toitures. Les obligations de rétention peuvent être satisfaites à la parcelle ou en tout ou partie de manière mutualisée par des dispositifs collectifs</p>	<p><b>2 – Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Eaux pluviales</i></li> </ul> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir la rétention des eaux pluviales par l'installation de dispositifs de rétention à débit différé d'un volume proportionnel à la surface <del>des toitures</del> <b>imperméabilisée</b>. Les obligations de rétention peuvent être satisfaites à la parcelle ou en tout ou partie de manière mutualisée par des dispositifs collectifs</p>
<p><b><u>ARTICLE AUG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u></b></p>	<p><b>1 - Recul</b></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,</li> <li>- Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</li> <li>- Ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. En zone AUg1, ce retrait est porté à 10 mètres maximum pour les bâtiments implantés le long de la rue de Loubrettes ou le long de la voirie secondaire n°3 (<i>voir plan ci-dessous</i>), ainsi que pour tout bâtiment de logements collectifs.</li> </ul> <p>Pour l'ensemble des règles édictées ci-dessus, les voiries et espaces publics à considérer pour le calcul des distances sont uniquement ceux où se situe l'accès véhicule de la parcelle considérée.</p> <p>Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être</p>	<p><b>1 - Recul</b></p> <p><b><u>A – Dispositions communes à toutes les zones AUg</u></b></p> <p><b>Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, les voiries et espaces publics à considérer pour le calcul des distances sont uniquement ceux où se situe l'accès véhicule de la parcelle considérée. En outre les prescriptions ne s'appliquent qu'aux constructions de premier rang.</b></p> <p><b>Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans cet article pourront être exceptionnellement autorisées pour des motifs techniques, notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Si les accès présentent une pente excessive incompatible avec les exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sécurité de la circulation, de maîtrise des ruissellements sur le domaine public, ou posent des problèmes d'usage en période hivernale ;</b></li> <li>- <b>Dans le cas où le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants ;</b></li> <li>- <b>Dans le cas d'exigences techniques de raccordement aux réseaux publics.</b></li> </ul>

	<p>exceptionnellement autorisées pour des motifs techniques, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les accès présentent une pente excessive incompatible avec les exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sécurité de la circulation, de maîtrise des ruissellements sur le domaine public, ou posent des problèmes d'usage en période hivernale ;</li> <li>- Dans le cas où le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants ;</li> <li>- Dans le cas d'exigences techniques de raccordement aux réseaux publics.</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.</p> <p>Sur la zone AUg1, les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés sur les voies d'une largeur supérieure à 5 mètres, sous réserve du respect du règlement de voirie, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.</p>	<p><b>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.</b></p> <p><b><u>B – Dispositions propres à la zone AUg1</u></b></p> <p><b>Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, notamment dans l'OAP, les bâtiments pourront être implantés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer</b></li> <li>- <b>Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées</b></li> <li>- <b>Ou avec un retrait de 0 à 6 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est porté à 10 mètres maximum pour les bâtiments implantés le long de la rue de Loubrettes ou le long de la voirie secondaire n°3 (voir plan ci-dessous), ainsi que pour tout bâtiment de logements collectifs.</b></li> </ul> <p><b>Des retraits supérieurs à 6m pourront être autorisés dans un plan horizontal ou vertical si le retrait maximum de 6m est respecté sur au moins 1/3 de la largeur du terrain. Cette condition doit être assurée sur au moins un niveau.</b></p> <p><b>Sous réserve de justifications techniques, environnementales, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Parcelles présentant une situation ou une configuration atypique ou complexe : parcelles situées à l'angle de deux espaces publics (voies, cheminements, place ou espace vert), terrains à fort dénivelé, alignement de la voie non perpendiculaire aux limites séparatives ...</b></li> <li>- <b>Dans le cas d'opération groupée comportant plusieurs logements sous réserve de s'inscrire dans une composition urbaine cohérente à l'échelle de l'îlot ;</b></li> </ul>
--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;</li> <li>- Pour assurer une optimisation des apports solaires du sud ;</li> <li>- Pour des motifs topographiques ou géotechniques notamment lorsque le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants.</li> </ul> <p>Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés sur les voies d'une largeur supérieure à 5 mètres, sous réserve du respect du règlement de voirie, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.</p> <p>Le bassin des piscines respectera une marge de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation de 5 mètres minimum. Cette distance sera calculée par rapport au bord vertical du bassin. Cette règle s'applique aux piscines non couvertes et couvertes sauf lorsqu'elles sont intégrées à la construction principale.</p> <p><b><u>C – Dispositions propres aux zone AUq2 et AUq3</u></b></p> <p>Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, notamment dans les OAP, les bâtiments pourront être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer</li> <li>- Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées</li> <li>- Ou avec un retrait de 0 à 5 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</li> </ul>
<p><b><u>ARTICLE AUG10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du <del>sol existant</del> terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à</p>

	<p>Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m, hormis pour la zone AUg1 « Les Loubrettes », où la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 15 m, et où le bâti devra en outre respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressives d'Est (R+4) en Ouest (R+1).</p> <p>Pour les parties de constructions neuves, les annexes et les extensions de construction existantes, implantées en limite séparative, la hauteur n'excèdera pas 2.80 m en tout point de la construction sur cette limite, hormis pour la zone AUg1 « Les Loubrettes », où cette règle ne s'applique pas.</p>	<p><b>l'acrotère pour les toitures terrasses. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.</b></p> <p><b>Cette hauteur ne peut excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 15 mètres en zone AUg1, où le bâti devra en outre respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressives d'Est (R+4) en Ouest (R+1).</li><li>- 8 mètres en zones AUg2 et AUg3. Dans ces deux zones, la hauteur des parties de constructions neuves, annexes et extensions de construction existantes, implantées en limite séparative n'excèdera pas 2.80 m.</li></ul>
--	---	--