

Ville d'Etampes

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

I.	Contexte réglementaire et procédure	3
1.	La modification simplifiée du PLU d'Etampes	3
2.	L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU	5
	Incidences notables sur l'environnement	5
3.	La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF-E	6
II.	Evolution du plan local d'urbanisme	7
1.	Accompagner le projet immobilier sur le secteur OAP « Nord Bois Bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP	8
	Modifications apportées à l'OAP (document graphique)	8
	Modifications apportées au règlement écrit	9
2.	Ajuster la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du projet NPNRU (Nouveau programme national de rénovation urbaine)	10
	Modifications apportées au règlement graphique	10
3.	Corriger / ajuster le règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...)	12
4.	Corriger / ajuster / préciser le règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, intégrer toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.	14

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE D'ETAMPES

12 Carrefour des Religieuses

91150 Étampes

Tel : 01 60 81 60 70

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

1. La modification simplifiée du PLU d'Etampes

Par arrêté du Maire en date du 22 novembre 2023, la procédure de modification simplifiée du PLU d'Etampes a été prescrite.

La procédure de modification simplifiée du PLU d'Etampes est motivée par plusieurs objectifs :

- 1- Accompagner le projet immobilier sur le secteur OAP « Nord Bois Bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- ~~2- Ajuster les possibilités d'installation d'activités économiques sur la zone d'activités SudEssor, en lien avec les procédures ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement, notamment en matière de dépôt ou stockage de matériaux, de ferrailles, de déchets, de véhicules épaves, ...)~~ ;
- 2- Tenir compte des évolutions du projet NPNRU (Nouveau projet national de renouvellement urbain) sur le secteur de « Guinette », élargi au terrain limitrophe du Lycée Nelson Mandela. Ajuster la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- 3- Corriger / ajuster le règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impassé aux fleurs sur le secteur hôpital, ...) ;
- 4- Corriger / ajuster / préciser le règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, intégrer toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

L'évolution du document n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ni d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale. Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets. Elle ne vient pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultantes dans la zone, de l'application des règles du plan, ni diminuer les possibilités de construire, ni réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification simplifiée (article L153-45 du Code de l'Urbanisme).

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-4 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

2. L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU

Les articles, notamment L.104-1, L.104-3 et R.104-12 du code de l'urbanisme, précisent les occasions au titre desquelles les procédures de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme, la Ville d'Etampes doit adresser à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée du PLU d'Etampes, afin de déterminer si les modifications envisagées sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Article R.104-31 du code de l'urbanisme

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.

Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Incidences notables sur l'environnement

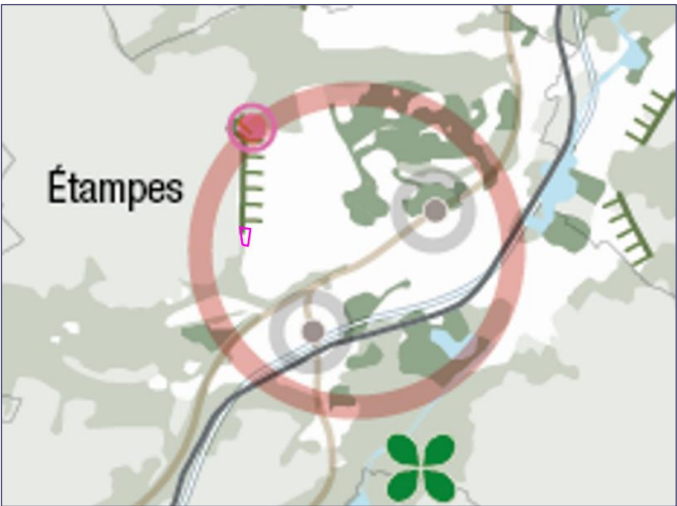
La demande d'examen au cas par cas comprend une partie intitulée « auto-évaluation » :
« *L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.* »

3. La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF-E

En mars 2022, la Région Ile-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Le secteur de projet « Guinette » se situe au droit d'une limite d'urbanisation pour laquelle il est précisé dans la légende de la cartographie « Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional ». Les orientations réglementaires précisent « Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés dans le respect des capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les fronts verts d'intérêt régional sont intangibles. »

La modification envisagée dans le cadre de la procédure concernant le secteur du « Lycée professionnel Nelson Mandela » n'entraîne pas d'extension de l'urbanisation et par conséquent ne vient pas contrarier cette orientation réglementaire.



Zone de projet

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Préserver l'espace agricole
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Conforter les unités paysagères

II. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs de la modification rappelés ci-après sont développés et justifiés dans les pages suivantes :

- 1- Accompagner le projet immobilier sur le secteur OAP « Nord Bois Bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- 2- Ajuster les possibilités d'installation d'activités économiques sur la zone d'activités SudEssor, en lien avec les procédures ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement, notamment en matière de dépôt ou stockage de matériaux, de ferrailles, de déchets, de véhicules épaves, ...) ;
- 2- Tenir compte des évolutions du projet NPNRU (Nouveau projet national de renouvellement urbain) sur le secteur de « Guinette », élargi au terrain limitrophe du Lycée Nelson Mandela. Ajuster la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- 3- Corriger / ajuster le règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...) ;
- 4- Corriger / ajuster / préciser le règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, intégrer toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

1. Accompagner le projet immobilier sur le secteur OAP « Nord Bois Bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP

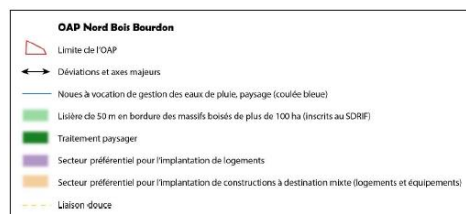
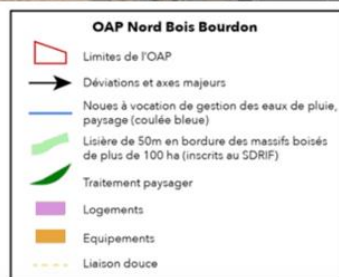
Cet objectif vise à adapter les dispositions du secteur d'OAP « Nord Bois Bourdon », afin de permettre la réalisation d'un programme de construction :

- ✓ Ajuster les principes d'implantation des logements/équipements ► Modification de l'OAP
- ✓ Ajuster les coefficients de pleine terre (dispositions actuelles non adaptée à un projet d'aménagement d'ensemble) ► Modification du règlement écrit
- ✓ Mettre en compatibilité le règlement écrit au regard de la modification apportée à l'OAP n°1 lors de la procédure de modification du PLU de 2022 ► Modification du règlement écrit
- ✓ Apporter une précision à la légende du schéma d'implantation de l'OAP n°1
- ✓ Adapter les règles du secteur 1AUh relatives à la servitude de taille minimale et au traitement des espaces libres entre deux constructions non contiguës

Modifications apportées à l'OAP (document graphique)

Avant

Après



Nota : le schéma ci-dessus ne préjuge pas de la réalisation définitive du plan masse sur ce secteur

Modifications apportées au règlement écrit

Paragraphe 1Auh.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone 1Auh, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, à l'exception du secteur d'OAP Bois Bourdon, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ;
- **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus.

D'autre part, s'il est essentiel de permettre une urbanisation favorable à la qualité paysagère, il est difficile d'interdire des stationnements entre bâtiments, notamment en cas de permis groupés avec plusieurs immeubles sur un lot.

Les règles suivantes sont adaptées :

Paragraphe 1Auh.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1Auh.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës peut accueillir des rampes d'accès à des parking et/ou des parkings sous réserve de démontrer son insertion paysagère. doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

2. Ajuster la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du projet NPNRU (Nouveau programme national de rénovation urbaine)

Le zonage en limite du Lycée Nelson Mandela évolue afin de permettre l'accueil du projet de contreparties foncières sur la parcelle ZK459 (propriété de la région Ile-de-France) en remplacement de l'ancienne parcelle ZK461 (propriété de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud-Essonne) :

- ✓ Transfert de la zone UC1a sur la réserve foncière située à l'Ouest du Lycée Nelson Mandela en lien avec un échange de foncier permettant de conserver une réserve foncière située à l'Est et plus adaptée à une extension future du Lycée professionnel Nelson Mandela ;
- ✓ Correction apportée à la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, au regard d'une erreur manifeste d'interprétation dans le PLU actuel.

L'OAP est ajustée afin de tenir compte des évolutions du projet NPNRU :

- ✓ Ajustement des principes d'implantation logements/circulations/espaces verts

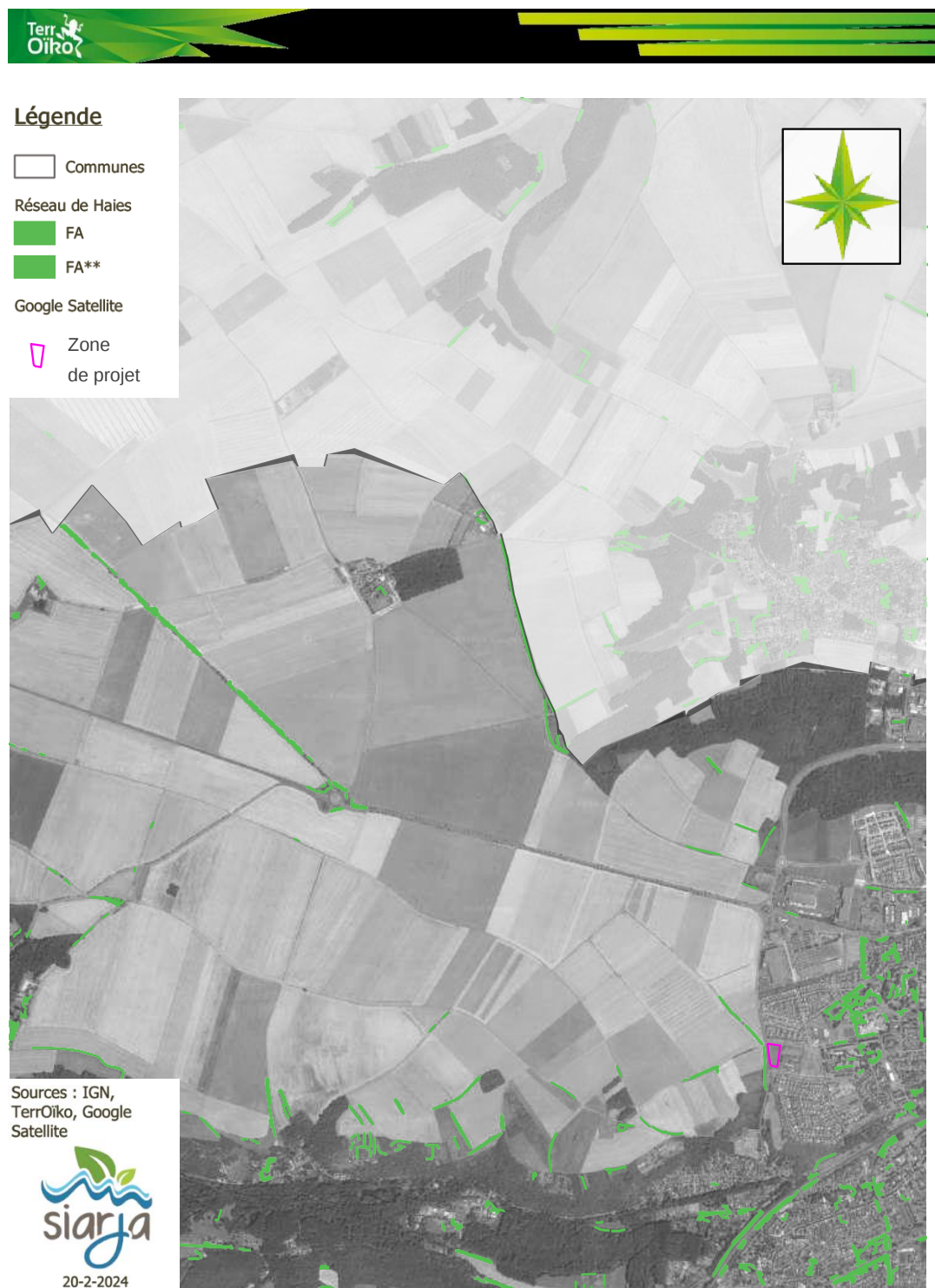
Modifications apportées au règlement graphique

Le SDRIF précise : « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

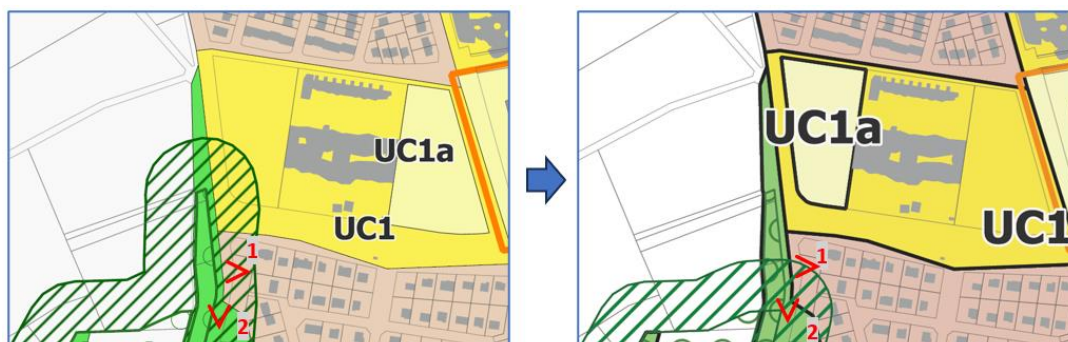
Le présent objectif vise à corriger une erreur d'appréciation quant à la délimitation au PLU des « massifs boisés de plus de 100 hectares ». Ainsi, lors de l'élaboration du PLU, une haie arbustive a été classée en EBC et, par extension, a directement été assimilée à un massif boisé de plus de 100 ha au sens du SDRIF de 2013.



Ce constat est conforté par les études réalisées par le Syndicat mixte pour l'aménagement et l'entretien de la rivière la Juine et ses affluents (cf. supra évolution des compétences du SIARJA) et le relevé réalisé du réseau des haies.



Aujourd'hui le SIARJA porte un [Contrat de Territoire Eau, Climat et Trame verte et Bleue](#) interrégional se déclinant sur la période 2020-2024, visant la transition écologique et l'adaptation au changement climatique sur le bassin versant de la Juine.



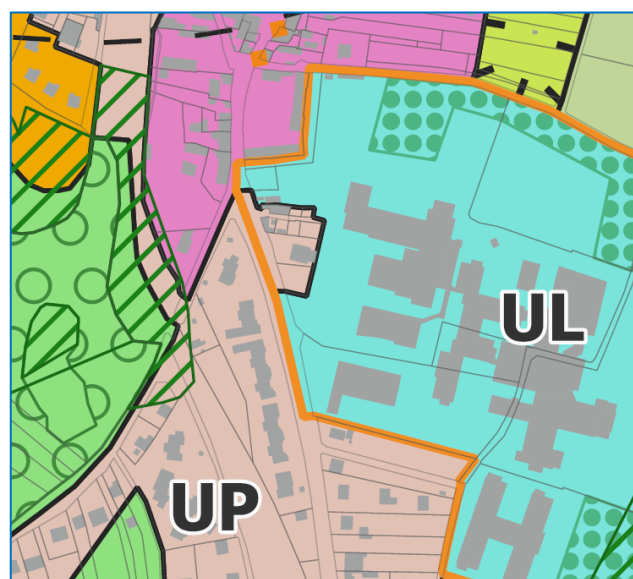
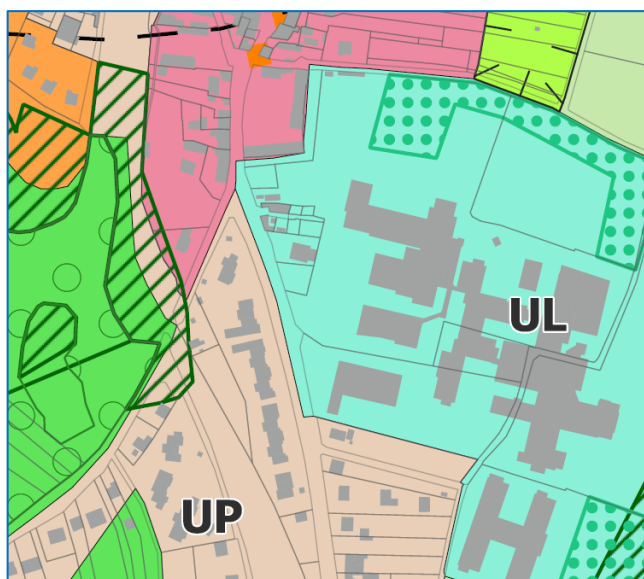
 Espace Boisé Classé (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme)
 Lisière de massif boisé de plus de 100 ha

Cette situation qui relève d'une erreur d'appréciation affecte injustement la constructibilité de la parcelle ZK459 qui par ailleurs voit son zonage évoluer en UC1a dans le cadre de la présente procédure. La modification n'a pas d'incidence significative sur la biodiversité ni sur la préservation de la haie arbustive qui reste classée en EBC.

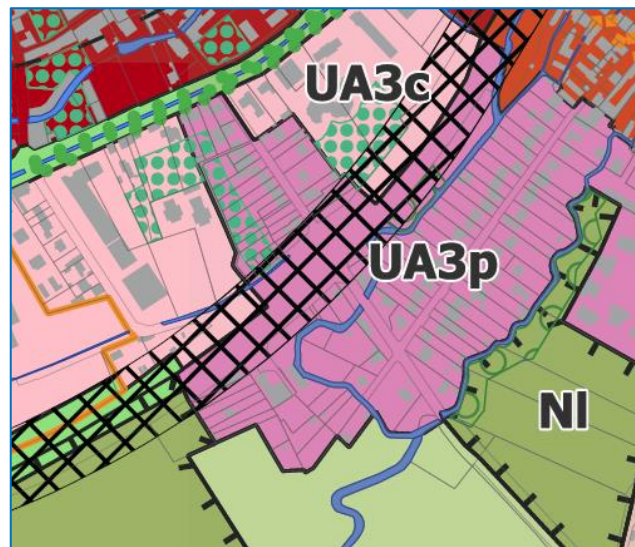
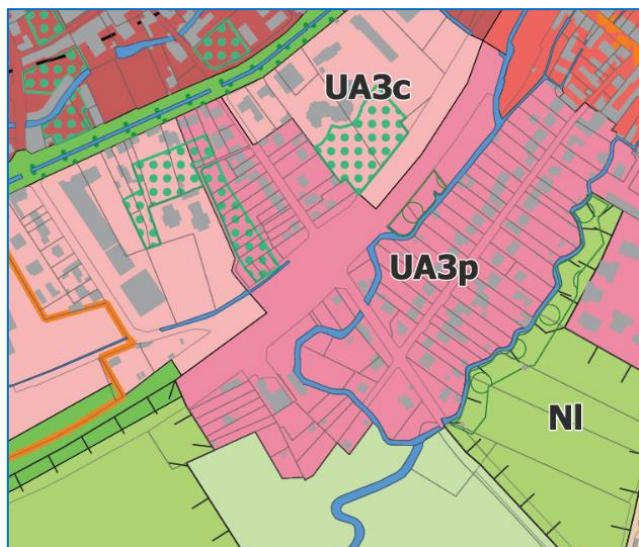
3. Corriger / ajuster le règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (im-passe aux fleurs sur le secteur hôpital, ...)

Certaines parcelles attenantes au centre hospitalier Sud Essonne accueillant des logements individuels avaient été rattachées par erreur à la zone UL, « zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que d'hébergement hôtelier et touristique ».

Le zonage est rectifié afin de les inclure à la zone UP limitrophe, « zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire ».

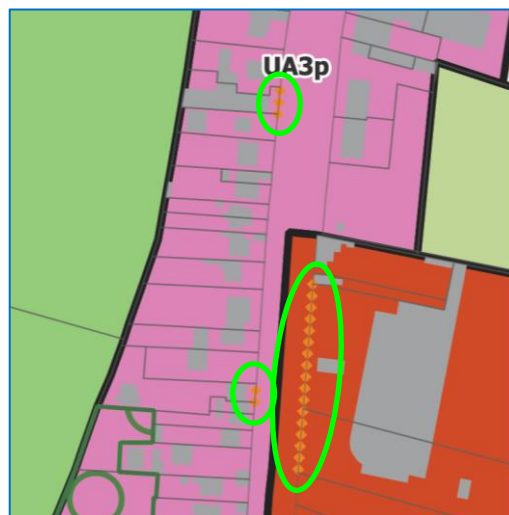
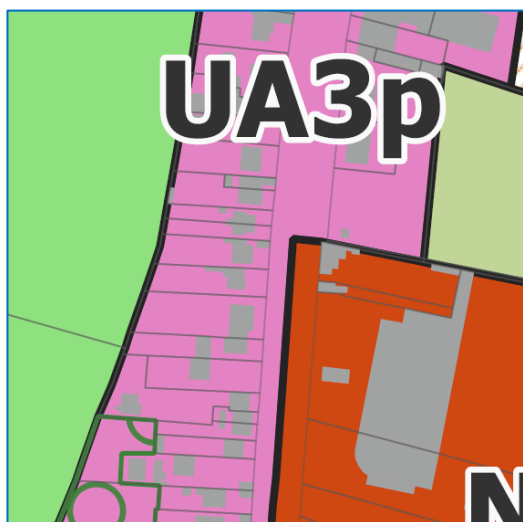


Le règlement graphique est également rectifié afin de tenir compte de l'existence de la bande d'inconstructibilité de 35m qui s'applique depuis l'axe de la RN20.



 Bande de 35 m autour de la RN20

Les linéaires commerciaux et artisanaux à préserver sont étendus au secteur de l'Inter-marché du Boulevard Saint-Michel



..... Linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer (article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

4. Corriger / ajuster / préciser le règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, intégrer toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

Les règles suivantes relative aux destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites, sont précisées pour l'ensemble des zones concernées :

- Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article U11-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

La disposition suivante relative aux destinations et sous-destinations sous condition est supprimée de l'ensemble des zones, car celle-ci présente un caractère d'illégalité :

- ~~- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;~~

Les règles suivantes sont précisées :

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dans le secteur UA1 uniquement :

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ~~sauf avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France~~, les constructions doivent être édifiées :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de parcelle.

Les règles suivantes sont simplifiées :

UA.II-1-5. Hauteur des constructions

> Hauteurs maximales des constructions :

Dans le secteur UA1, à l'exception du sous-secteur UA1g, uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.~~
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le sous-secteur UA1g uniquement :

- ~~Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, la la~~ hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;~~
- ~~Le long du boulevard Henri IV et de la place du Général Leclerc uniquement, la hauteur de la façade sur rue doit être comprise entre 10 mètres et 12 mètres minimum ;~~
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50 mètres minimum par rapport à la façade ;

Un seul niveau en attique est autorisé par construction

- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le secteur UA2 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle.

Dans le sous-secteur UA3c uniquement, à l'exception du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux » :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux » :

Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs maximales indiquées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le principe de dégressivité des hauteurs affirmé.

Dans le sous-secteur UA3p uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~

> Dans toute la zone :

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.

Le long des « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme uniquement, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

La règle suivante est supprimée car celle-ci n'est pas applicable en secteur UA :

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

~~Les panneaux photovoltaïques ainsi que les antennes ne doivent pas être visible depuis l'espace public.~~

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La règle suivante est adaptée afin de ne pas sur-contraindre les projets de particuliers :

UA.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. Pour les projet de construction de plus de 6 logements, Au moins 50 % des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum ; - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement.

Les règles suivantes sont adaptées :

UA.III-1-1. Accès

Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, ~~Tout~~ tout accès doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, dans le cadre d'une création, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique. Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

La règle suivante est adaptée car celle-ci n'est pas applicable en secteur UA :

UA.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur adaptée aux circulations induites par le projet. La largeur minimale sera de 8-6 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en

toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Toutefois lorsqu'une voie est en sens unique ou si elle ne dessert que 5 logements au maximum, sa largeur peut être réduite à 5-4 mètres.

Les règles suivantes sont adaptées :

UA.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les règles suivantes sont supprimées car la zone UC n'est pas concernée :

UC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> Dans l'ensemble de la zone UC :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;

~~- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 2 et 3). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants ;~~

Illustration 2 : Ru à ciel ouvert

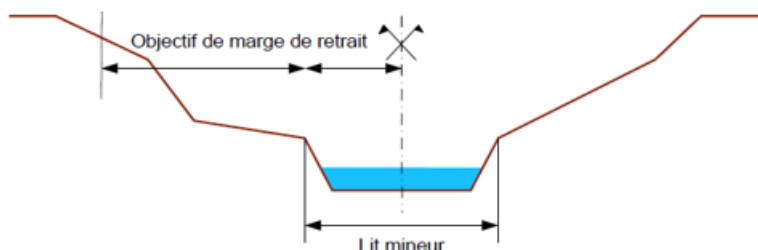
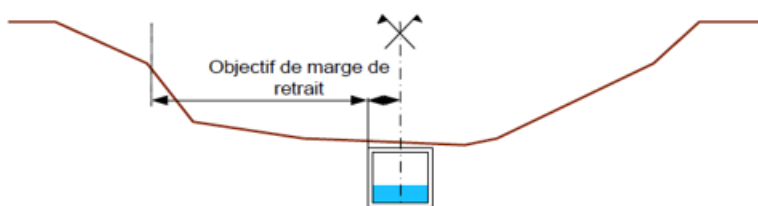


Illustration 3 : Ru canalisé sous espace enherbé



Les règles suivantes sont simplifiées :

UC.II-1-5. Hauteur des constructions

> Hauteurs maximales des constructions :

Dans le secteur UC1 et le sous-secteur UC1a uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guinette » UC1a :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs maximales du secteur UC1, ainsi que le principe de dégressivité des hauteurs affirmé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur UC2 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le secteur UC3 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~

> Dans toute la zone UC :

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les règles suivantes sont adaptées :

UC.III-1-1. Accès

Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, ~~Tout~~ tout accès doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, dans le cadre d'une création, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

UC.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les règles suivantes sont simplifiées :

UI.II-1-5. Hauteur des constructions

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres ~~de hauteur plafond~~.

> ~~Dans toute la zone UI :~~

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les règles suivantes sont adaptées :

UI.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UL.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les règles suivantes sont simplifiées :

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.~~

UP.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les règles suivantes sont simplifiées :

1Auh.II-1-5. Hauteur des constructions

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond, ~~soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;~~
- La hauteur du bâtiment peut être surélevé d'un mètre supplémentaire pour les bâtiments comportant des commerces et de services.

1AUh.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement dont une au moins doit être close et couverte, et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement

Les règles suivantes sont adaptées :

1AUh.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

La zone 1AUc est supprimée, après que celle-ci a été urbanisée lors des évolutions précédentes du PLU :

~~ZONE 1AUc – ZONES D'ACTIVITÉS COMMERCIALES~~

~~Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone 1AUc~~

~~La zone 1AUc est une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités commerciales.~~

~~La zone 1AUc est située au Nord de la commune, dans le secteur dit « Nord Bois Bourdon » dans le prolongement Ouest de l'opération d'habitat individuel réalisée récemment et de la zone 1AUh, de part et d'autre de la déviation.~~

~~L'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque site.~~

~~La zone 1AUc est concernée par :~~

- ~~➢ des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;~~
- ~~➢ une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement avec lesquelles toutes les constructions nouvelles doivent être compatibles.~~

Les règles suivantes sont adaptées :

1AUi.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

~~Pour toute opération de deux lots et plus, une aire de présentation des conteneurs, accessible directement depuis le domaine public, est exigée.~~

~~Pour toute opération de cinq logements et plus, des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés seront prévus. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.~~

~~Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.~~

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION À LONG TERME

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme ~~à dominante d'habitat.~~

D'une superficie de 3,5 ha, la zone 2AU est située à l'Est et au Nord de la commune.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.

Les règles suivantes visent à permettre l'implantation de clôtures végétales :

UC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures :

Clôture sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm

minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;

- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;

- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80 mètre de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

UP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;
- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;
- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

1Auh.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;
- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;
- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

1AUi.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80 mètre de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

N.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

A.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant

> Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

Les définitions suivantes sont précisées :

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale.

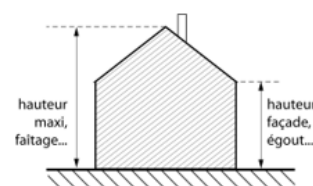
Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Hauteur

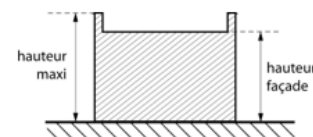
■ Hauteur maximale, totale, au faitage, ou plafond :

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.



■ Hauteur de façade ou à l'égout :

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).



■ Lorsque la voie est en pente, **pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20 mètres de longueur.** la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

