

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEGEVE

APPROUVE LE 21 MARS 2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION



| | |
|-----------------|--------------|
| Approbation PLU | 21 mars 2017 |
|-----------------|--------------|

SOMMAIRE

| | | |
|------|--|---------|
| I. | Préambule ----- | page 3 |
| II. | Cadre réglementaire de la modification simplifiée ----- | page 3 |
| III. | Contexte et motivation de la modification simplifiée n°1 ----- | page 4 |
| IV. | Modification du règlement ----- | page 8 |
| V. | Annexes ----- | page 15 |
| | a. Arrêté n° 17/06/URB du 7 septembre 2017 initiant la modification simplifiée n°1 | |
| | b. Délibération du 12 septembre 2017 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public | |
| | c. Règlement avant modification | |
| | d. Règlement modifié | |
| | e. Avis de mise à disposition du public | |
| | f. Avis des Personnes Publiques Associées | |

I. Préambule.

I.1.- La révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} septembre 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu par le Conseil Municipal lors de la séance du 22 mars 2016.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par le Conseil Municipal du 02 août 2016.

Après enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2016 au 10 janvier 2017 inclus, le projet de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017.

Le PLU de la Commune de Megève a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017, transformant le Plan d'Occupation des Sols en PLU.

I.2.- En application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme le Maire de Megève a, par arrêté n° 17/06/URB du 7 septembre 2017, pris l'initiative d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé.

Cette modification vise exclusivement à rectifier une erreur matérielle de rédaction des dispositions de second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions.

II. Cadre réglementaire de la modification simplifiée.

II.1.- En application des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de 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, soit d'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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 dudit Code, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a 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, soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ d'application de la révision, ni dans celui de la modification, dans la mesure où son unique objet est de rectifier une erreur matérielle de rédaction des dispositions du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions.

II.2.- Compte tenu des éléments précédemment rappelés, la modification peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces dernières seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

III. Contexte et motivation de la modification simplifiée.

III.1.- Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU approuvé il est prévu en zones UH, UT, UX, AUH, AUT, A et N que :

« la hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions. »

Le règlement du PLU approuvé le 21 mars 2017 a modifié de manière importante la façon de calculer les hauteurs des constructions par rapport au POS. La disposition précitée du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU est imprécise et laisse place à une pluralité d'interprétations et donc de possibilités de déterminer la hauteur maximum d'un projet de construction d'un bâtiment.

La difficulté de l'espèce est la définition du point de référence qui doit être pris en compte pour calculer la hauteur. En effet si en façades pignon il est aisé de calculer la différence d'altitude entre le faitage et le sol fini à l'aplomb, cela devient beaucoup plus difficile lorsqu'il s'agit de retrouver le niveau du terrain fini à l'intérieur du bâtiment.

III.2.- Au moins quatre d'interprétation du second alinéa de l'article 10.1 du Règlement du PLU sont possibles :

1°) Ne prendre en compte que les façades pignon pour vérifier si la hauteur maximale est respectée.

2°) Définir un « velum » moyen dont le sommet correspond à la hauteur maximum autorisée dans la zone d'implantation du projet.

3°) Prendre comme terrain fini de référence le sol fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement à l'intérieur d'un bâtiment, c'est-à-dire le fond de fouille ou de terrassement.

4°) Afin d'éviter l'erreur de calcul de la méthode n°2 résultant du décalage horizontal entre le point haut de la mesure (faitage) et le point bas (terrain fini), il apparaît possible d'effectuer une projection de la ligne constituée par le faitage sur celle du terrain fini connu, c'est à dire le terrain fini situé à l'aplomb du mur gouttereau.

Ces quatre interprétations divergentes traduisent la difficulté d'appliquer les dispositions du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU aux projets de construction lors de l'instruction des dossiers de demande de permis de construire ou de déclarations préalables, et mettent en évidence les risques d'erreur et la fragilité des décisions prises en application de ces dispositions.

III.3.- Afin de pouvoir rectifier l'erreur matérielle de rédaction du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU, il est nécessaire de se reporter au rapport de présentation du PLU qui traduit la volonté communale qui a prévalu lors de l'élaboration du PLU.

A cet égard, le rapport de présentation du PLU indique en sa page 27 que :

« par rapport au POS, le PLU prévoit un développement adapté aux objectifs de modération de la consommation d'espace, de renforcement de l'habitat permanent et de l'économie. Il introduit des mesures renforcées de protection de la nature, du patrimoine et des paysages, pour une gestion du territoire et un mode de fonctionnement plus « soutenables ».

Ainsi, le PLU prévoit des zones d'urbanisation future destinées au renforcement du logement, notamment social et des hébergements touristiques. Leur ouverture à l'urbanisation est phasée et prioritaire dans les zones 1AU (à court ou moyen terme). Le document d'urbanisme est « dimensionné » pour répondre aux besoins du développement à échéance de ce dernier.

Les projets de développement à court et moyen terme sont localisés sur des secteurs stratégiques de par leur dimension, leur accessibilité et leur équipement, qui permettront de mettre en œuvre des projets structurants pour le développement de l'habitat permanent. Ils sont localisés aux abords immédiats du centre-ville, ainsi que le long de la RD 1212. Sur le reste du territoire communal, le PLU vise une gestion des espaces déjà urbanisés dans le respect de leurs caractéristiques et sensibilités, et la protection des espaces agricoles et naturels. »

Le PLU identifie ainsi clairement plusieurs types de zones en fonction de leur proximité ou de leur éloignement du centre bourg, de leur niveau d'équipement et de leur intérêt stratégique en termes de développement futur au sein de la Commune.

Les zones urbanisées (U) sont divisées en plusieurs zones en fonction de leur vocation.

Il existe ainsi des zones à vocation dominante d'habitat (**UH**), en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements, des zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toutes natures (**UE**), des zones occupées par des activités touristiques, en particulier de l'hébergement (**UT**) pour lesquelles les règles associées offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités, mais également des caractéristiques des paysages et de l'environnement bâti dans lesquels ils s'inscrivent, des zones dédiées spécifiquement aux activités industrielles et artisanales de la commune (**UX**) dotées de règles offrant un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités.

La zone UH est composée de différents secteurs en fonction des densités possibles et de la forme urbaine souhaitée :

- **Le secteur UH1c** qui concerne spécifiquement le centre-ville de Megève, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.
- **Le secteur UH1t** qui couvre les secteurs de front de neige de la commune, à savoir les fronts de neige du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois. Sont également concernés par le secteur UH1t les secteurs correspondant au lien urbain entre le centre-ville et les fronts de neige du Jaillet et de Rochebrune.
- **Le secteur UH2** concerne des secteurs d'habitat dominant de moyenne densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces déjà bâtis, mais présentant encore des potentialités en termes d'accueil en matière d'habitat, qu'il soit collectif, intermédiaire ou individuel.
- **Le secteur UH3** concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces déjà bâtis, pour la plupart caractérisés par la présence d'un habitat de type individuel.
- **Le secteur UH3p** concerne les secteurs d'habitat dominant de faible densité soumis à forte sensibilité paysagère, où sont introduites des dispositions réglementaires destinées à la gestion des constructions existantes. Ces secteurs sont situés sur les coteaux de la commune, et fortement perceptibles dans le grand paysage.

Le PLU de Megève inscrit deux types de zones à urbaniser à court ou moyen terme (AU).

Elles se déclinent sur le modèle des zones U, avec une zone **AUH** à vocation dominante d'habitat, et une zone **AUT**, à vocation dominante de développement de l'hébergement touristique.

Ces zones AU sont couvertes par des OAP qui définissent les programmes d'aménagement attendus par la Commune en fonction de leur vocation et de leur positionnement stratégique au sein du territoire.

Le PLU délimite également des zones agricoles (A) dont le règlement vise à protéger le potentiel agronomique de ces espaces et permettre la fonctionnalité de l'activité agricole professionnelle, **et des zones naturelles (N)** qui assurent principalement la protection des espaces boisés et des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales et paysagères particulières.

Au travers le découpage du territoire communal en zones et secteurs décrits dans le rapport de présentation du PLU et résumés supra, la Commune a, de façon évidente, voulu marquer des différences fondées d'une part sur la vocation, d'autre part sur la densification possible.

Les éléments justifiant ces différenciations sont exposés dans le rapport de présentation qui identifie les trois grandes entités paysagères constituées de la « montagne rurale », de la « station village » et des « entités du domaine skiable historique » et qui décrit pour chacune d'elles leurs caractéristiques principales en termes de perception dans le paysage, d'organisation du bâti (groupé de centre-ville – groupé de hameaux – dispersé), de permanence ou non de l'habitat, d'architecture et d'organisation urbaine.

III.4.- Afin de traduire de façon réglementaire cette différenciation de zonage, la Commune a choisi de rédiger des dispositions destinées à limiter la hauteur maximum des constructions selon la zone ou le secteur où elles sont édifiées.

Mais alors qu'elle souhaitait, au travers des dispositions de l'article 10 du règlement du PLU, « *modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée selon les secteurs et les intentions de densification* », le second alinéa de l'article 10.1 a été rédigé de façon identique aux zones UH quel que soit le secteur, UT, UX, AUH, AUT, A et N.

Cette erreur matérielle de rédaction du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU ne permet pas, contrairement à la volonté de la Commune exprimée dans le rapport de présentation, « *de limiter la hauteur maximum des constructions de façon adaptée, selon les zones et les secteurs, pour répondre aux objectifs d'optimisation de l'espace et d'insertion des constructions dans leur environnement bâti ou paysager.* »

Au contraire, d'une part, elle rend possible, en fonction de l'interprétation retenue, la construction de bâtiments de taille importante dans les secteurs de hameau (UH3 et UH3p) où les constructions de faible densité constituent pourtant la forme urbaine de référence, où les lignes douces des paysages correspondent à celles du bâti et où l'architecture traditionnelle est la plus présente et doit être préservée, d'autre part, elle empêche la

réalisation de projets à forts enjeux économiques dans les secteurs proches du centre-ville, bien desservis par les équipements publics ou identifiés comme stratégiques.

C'est cette erreur matérielle de rédaction du second alinéa de l'article 10.1 du Règlement du PLU qu'il importe de rectifier par la modification simplifiée n°1 du PLU.

IV. Modification du règlement

| Zone | Rédaction actuelle | Rédaction future |
|------|--|---|
| UH | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :</p> <p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :</p> <p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p style="text-align: center;">UT</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |
| <p style="text-align: center;">UX</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).</p> <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les escaliers d'accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).</p> <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |
| <p style="text-align: center;">AUH</p> | <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).</i></p> <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :</p> <p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la</p> | <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).</i></p> <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :</p> <p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée conformément aux dispositions de l'OAP définissant la forme urbaine, dans le périmètre de laquelle le projet est situé.</p> |

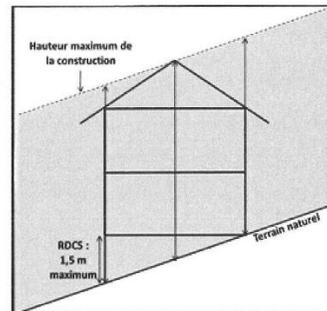
| | | |
|------------|---|---|
| | <p>réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les escaliers d'accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les escaliers d'accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |
| AUT | <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).</i></p> <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).</i></p> <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée conformément aux dispositions de l'OAP définissant la forme urbaine, dans le périmètre de laquelle le projet est situé.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les escaliers d'accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p style="text-align: center;">A</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions liées aux activités agricole, pastorale et forestière professionnelles, - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions liées aux activités agricole, pastorale et forestière professionnelles, - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |
| | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la</p> | <p>10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N : Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la</p> |

| | | |
|-----------------|---|--|
| <p>N</p> | <p>hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions liées aux activités agricole, pastorale et forestière professionnelles, - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les accès aux sous-sols des constructions. (...)</p> | <p>hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions liées aux activités agricole, pastorale et forestière professionnelles, - équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées). <p>La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible. (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p> |
|-----------------|---|--|

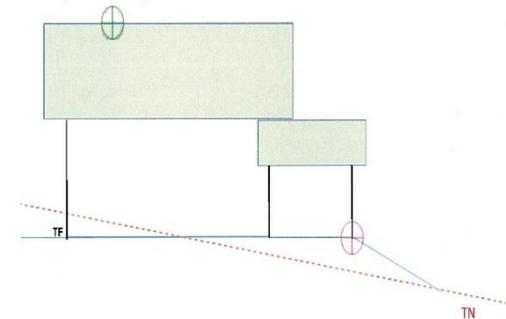
ANNEXES

Article 10 – Règles de hauteur



ANNEXES

Article 10 – Règles de hauteur



ANNEXES

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, (point repère vert) projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible (point repère rose). (...)