

REGLEMENT ZONE UD APRES MODIFICATION

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

En UDz2, La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Règles principales

En secteur UDa et UDb

- La hauteur maximale est limitée 15 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00 m. Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 15,00m.

En secteur UDc,

Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières »,

- La hauteur maximale est limitée 18,00 mètres.
- La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 16,00 m.

Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).

En secteur UDz1: la hauteur maximale est limitée,

- La hauteur maximale est limitée 15,00 mètres au faîtage des toitures ou à de l'acrotère de terrasse

En secteur UDz2:

La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :

- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle
- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse
- Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

Les différents secteurs d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 sont représentés graphiquement sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

REGLEMENT ZONE UD APRES MODIFICATION

2. Dispositions particulières:

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX », les constructions devront respecter les règles de gabarit maximum déterminées au plan de masse.

Les hauteurs maximales prescrites s'articulent en trois niveaux de référence :

- **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.
- **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.