TERRITOIRE VALLEE SUD - GRAND PARIS

VILLE DE CHÂTILLON

Plèce n° 4.1

Extraits du règlement modifié

Prescriptions écrites

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal : 23/12/15

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 30/01/18

Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 26/03/19

Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 24/02/20

Vallée Sud
Grand Paris

VILLE DE CHÂTILLON

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF 7

TITRE 2 : DEFINITIONS 25

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- UBa : secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué ;
- UBb : secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- UBc : secteur correspondant aux grands ensembles de logements collectifs, construits majoritairement dans les années 1960-1970 et au secteur de l'ONERA.

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial ».

La sous-zone UBa est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace non construit.

13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

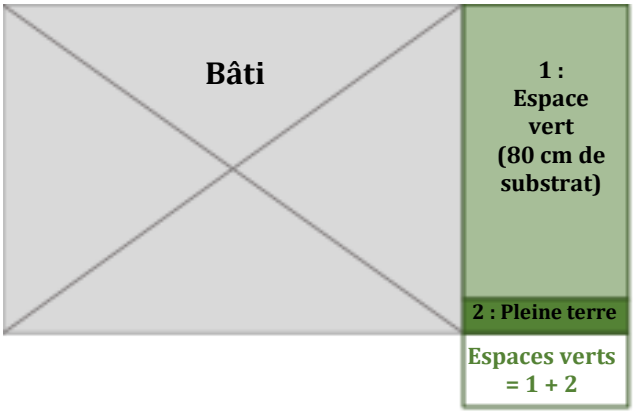
13-1-4. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

13-1-5. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. **<u>En UBb uniquement</u>**, au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13-2-2. En UBa uniquement, au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).



13-2-3. **<u>En UBc uniquement</u>**, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13-2-4. Les dispositions édictées au 13-1, au 13-2-1 et au 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone UF correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- UFa : secteur à vocation dominante de bureaux, située au Nord de la commune, à proximité du secteur d'entrée de ville Porte Nord, du terminus du métro et du tramway et de la gare du Grand Paris ;
- UFb : secteur d'activités des Arues où coexistent activités industrielles, bureaux, activités commerciales et artisanales ;
- UFc : secteur à vocation dominante de bureaux, accueillant notamment l'Ecocampus ;
- UFd : secteur accueillant la future gare du Grand Paris ;
- UFe : secteur à vocation dominante d'activités ferroviaires, les constructions à destination d'industrie y sont autorisées.
- UFf : secteur d'activités des Arues où coexistent, commerces, services, hébergement hôtelier et résidences agréées.

Les secteurs UFb, UFc et UFf sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1-1. **En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement,** les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1-2. L'entreposage de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides excepté pour le service public ferroviaire.

1-3. Les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

1-4. **En UFa, UFc, UFd et UFf uniquement**, les constructions à destination d'industrie.

1-5. **En UFf uniquement**, les constructions à destination de bureaux et d'artisanat.

1-6. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique et dénommés « zone permanente d'interdiction » (bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz).

Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisés :

2-1. **En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement,** les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;

2-2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

2-3. **En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement,** la réhabilitation, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments à destination d'habitation, à condition que la surface de plancher totale soit au plus égale à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.

2-4. **En UFa, UFb et UFc uniquement**, la réhabilitation, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments à destination d'industrie, à condition que la surface de plancher totale soit au plus égale à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.

2-5. **En UFb uniquement au sein de l'OAP**, les constructions à destination de bureaux compatibles avec l'OAP « secteur des Arues », dans la limite de 5 000 m² de SDP et 800 m² de SDP par autorisation d'urbanisme.

2-6. **En UFb uniquement au sein de l'OAP**, les constructions à destination d'industrie si elles ne sont pas apparentées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2-7. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-8. Dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur.

2-9. A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Article UF 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-2. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article UF 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement départemental.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit obligatoirement être raccordée au réseau destiné à recevoir les eaux usées domestiques, réseau établi sous la voie publique soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

D'autre part, toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 700 m² raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins…).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne doivent pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

4-3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Pour toute construction ou extension de réseaux (aériens, électriques, télécom, vidéo…), la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique et sera obligatoire pour les constructions neuves.

4-4. Collecte des ordures ménagères pour toute construction ou groupe de constructions supérieur à 200m^2 de surface de plancher

4-4-1. Le stockage des conteneurs

Le stockage des conteneurs est réalisé grâce à la création d'un local de stockage des conteneurs. Il constitue l'unique lieu de stockage. Il peut y avoir un local de stockage par escalier ou par hall d'entrée.

La création d'une aire extérieure ou d'un local de présentation des conteneurs est proscrite.

4-4-2. Localisation et accessibilité du local de stockage

Il doit être situé à l'intérieur de la construction et conçu pour favoriser les transferts des poubelles entre le domaine public et le local de stockage. Il doit être facile d'accès.

4-4-3. Dimensionnement du local de stockage

Le local doit être dimensionné pour tenir compte de la taille de l'opération. Il doit également permettre un accès aisé aux conteneurs par les usagers et permettre une manœuvre facile des conteneurs lors des phases de transfert.

Il doit être en conformité avec le règlement sanitaire départemental.

Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

6-1-1. En UFa et UFe uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-2. En UFe uniquement :

Les constructions et installations du service public ferroviaire peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-3. En UFb et UFc uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-4. En UFb, UFc et UFf uniquement :

Les constructions doivent s'implanter en recul de l'emprise de la Coulée verte, de la rue Louveau et de l'avenue de la République, conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

6-1-5. En UFd uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-6. En UFf uniquement

- Les constructions situées sur des voies supérieures à 8 m de large peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, avec un minimum de 4 m ;
- Les constructions situées sur des voies inférieures ou égales à 8 m de large doivent être implantées à l'alignement ou en recul, avec un minimum de 15 m.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

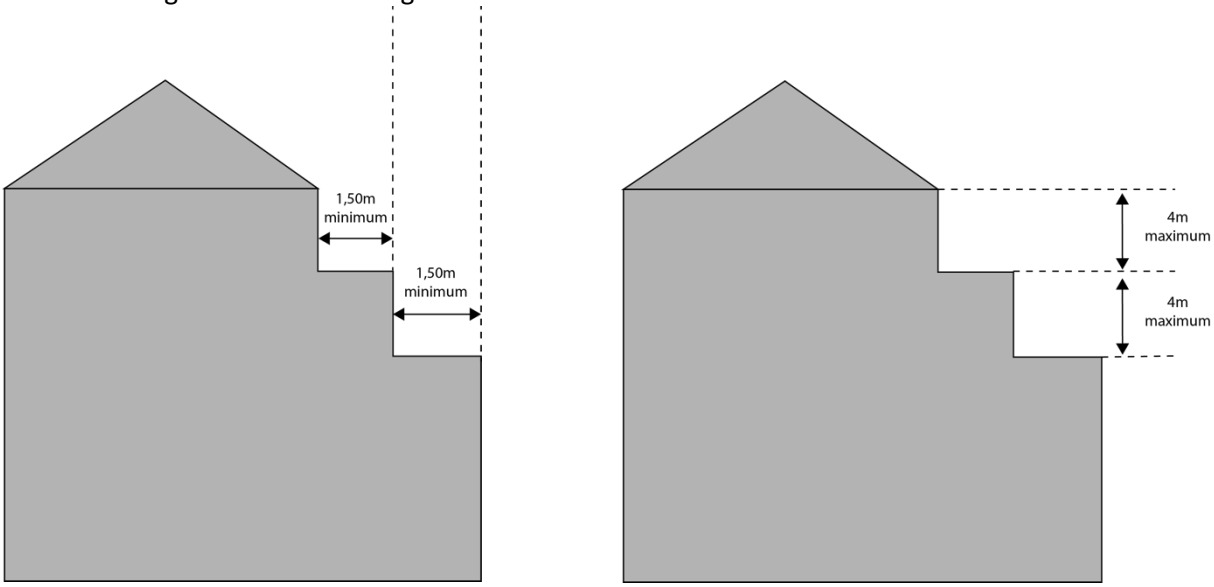
6-2-3. Un recul peut être imposé ou augmenté si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

6-2-4. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

6-2-5. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins de la surface de nivellement.

6-2-6. Les saillies sur l'alignement sont autorisées. Leurs dimensions maximales fixées en fonction de leur nature sont définies par le règlement départemental de voirie.

6-2-7. **A l'exception de la sous-zone UFc** : s'il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UF :

7-1-1. En UFa, UFb et UFe uniquement :

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies, et sauf dans le cas mentionné à l'article 7-2 ;
- en retrait de ces limites ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

7-1-2. En UFc uniquement, les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait de ces limites ; en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7-1-3. En UFd uniquement, les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait de ces limites ; en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à 1 mètre.

7-1-4. En UFf uniquement, les constructions peuvent s'implanter : **dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques,** les constructions peuvent s'implanter :

1.1. soit sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ;

1.2. soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, le retrait est défini ainsi :

a) Façades comportant des baies principales :

- la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade en retrait, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade en retrait, doit être au moins égale aux ¾ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

b) Autres façades et parties de construction :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7-2. Implantation par rapport aux limites séparant un terrain situé en UFa, UFb, UFd et UFe d'un autre terrain situé dans une autre zone urbaine :

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la façade ;
- à la moitié de ladite hauteur, avec un minimum de 6 mètres, si la façade intéressée ne comporte pas de baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la limite.

7-2-1. En UFc uniquement, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives d'un terrain situé dans une autre zone urbaine.

7-2-2. En UFf uniquement, au-delà de la bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter :

a) sur les limites séparatives dans les cas suivants (non cumulatifs) :
- si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure, existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- si leur hauteur totale ne dépasse pas 3m.

b) en retrait des limites séparatives :
- dans ce cas, elles doivent s'implanter conformément aux dispositions définies au 7-1-2.

7-3. Dispositions particulières dans toutes les zones

7-3-1. La longueur de chacun des pignons ou façades ou partie de construction de plus de 3,50 mètres de hauteur implantés en limite séparative ne peut excéder 20 mètres.

7-3-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3-3. L'extension ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant aux 7-1 et 7-2, peut être autorisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives et à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7-3-4. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UF 8

Nota 1
Dans tout l'article UF 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Nota 2
Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

Nota 3
Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites. Dans ce cas, uniquement les pavés de verre sont autorisés.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

8-1-1. En UFa et UFb uniquement :
- 6 mètres minimum si une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies.

8-1-2. En UFc uniquement :
- 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies principales ;
- 6 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies principales.

8-1-3. En UFd et UFe uniquement : il n'est pas fixé de règle.

8-1-4. En UFf uniquement :
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des baies principales ;
- 4 mètres minimum si aucune des façades ne comportent de baie principale.

8-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- les constructions de moins de 20 m² et de moins de 2,50 m de hauteur par rapport à la surface de nivellement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

Nota : Dans tout l'article UF 8, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Article UF 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. En UFa, UFb, UFc, UFe et UFf uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

9-1-2. <u>En UFd uniquement</u>, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées au 9-1 peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et de transformation sans augmentation de leur emprise.

9-2-2. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-3. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

<u>Article UF 10 - Hauteur maximale des constructions</u>

10-1. <u>En UFa, UFb et UFe uniquement</u> :

10-1-1. Hauteurs relatives :

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H \leq L$).
Nota : Cette règle ne s'applique pas sur les voies Perrotin et Chartres pour lesquelles ils existent des emprises publiques ferroviaires au-delà de l'alignement opposé de ces voies.

10-1-2. Hauteurs maximales :

<u>En UFb et UFe uniquement</u>, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage ou 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée en UFb, UFe est de 18 m.

<u>En UFa uniquement</u> :

- La hauteur de la construction à la verticale de la rue André Gide est limitée à R+6 avec une cote maximale de 105.50 NGF.
- Un seul étage en retrait est autorisé avec un recul de 3 m minimum, le long de la rue André Gide.
- La hauteur maximale, y compris l'acrotère, est limitée à la cote 110.50 NGF.
- Dans le reste du secteur UFa, la hauteur est limitée à R+5, soit 21,60 m au faîtage.

Nota : Il est rappelé que les cotes de nivellement, mesurées dans l'axe de la rue André Gide au niveau du sol naturel, s'établissent comme suit :

- 80.30 NGF à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue André Gide ;
- 81.00 NGF à l'angle de la rue André Gide et du parc Maison Blanche.

10-2. <u>En UFc uniquement</u> :

10-2-1 Dispositions générales

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la sous-zone UBa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale réglementaire de la sous-zone UBa.

10-2-2. Hauteurs relatives – Dispositions générales en UFc

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale plus 4 m de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H = L+4 m).

Nota : Cette règle ne s'applique pas sur la rue Perrotin pour laquelle il existe des emprises publiques ferroviaires au-delà de l'alignement opposé de cette voie.

A l'angle de l'îlot limité par l'avenue de la République et la rue Perrotin, la règle de hauteur relative exprimée au 10-2-1 ne s'applique également pas le long de l'avenue de la République, sur une distance de 30 m maximum comptée à partir du pan coupé.

10-2-3. Hauteurs relatives – Dispositions particulières le long de la Coulée verte

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou d'une emprise publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H ≤ L).

10-2-4. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 33 m, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes.

10-3. <u>En UFd uniquement,</u> la hauteur n'est pas réglementée.

<u>10-4. En UFf uniquement,</u>

10-4-1 Hauteurs relatives :

A l'angle des îlots limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas :

- des alignements sur voie publique,
- des limites d'emprises des voies privées.

10-1-2. Hauteurs maximales :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage ou 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de 18 m.

10-5. Dispositions particulières

10-5-1. Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, la hauteur maximale ne peut dépasser 22 m en tout point par rapport à la surface de nivellement.

10-5-2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

10-5-3. Les hauteurs maximales définies aux 10-1 et 10-2 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

Nota 1 : La hauteur à l'acrotère est mesurée en haut de l'acrotère de la façade sur rue et non à l'acrotère de l'étage en retrait.

Nota 2 : la hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement (voir schéma au titre 2 du règlement).

Article UF 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-3. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

11-4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-5. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

Article UF 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4 et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire.

Néanmoins, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

A titre indicatif, les caractéristiques de chaque emplacement de stationnement seront :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 5 m.

12-2-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m^2 de surface de plancher 1 place pour 200m^2 de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Norme plancher : 1 place pour 90m^2 de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tous bureaux de plus de 500 m^2 de surface de plancher Norme plafond : à moins de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 60m^2 de surface de plancher. A plus de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 50m^2 de surface de plancher. **En UFd uniquement :** en fonction des besoins
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	A minima 0,75m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 dans les

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
	autres cas avec une superficie minimale de 3 m^2 (pour l'ensemble de l'opération)
Activité, commerces de plus de 500m^2 de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

Article UF 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace non construit.

13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-4. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

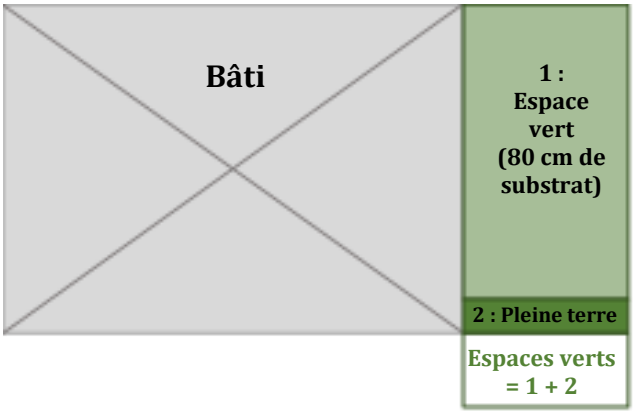
13-1-5. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. **<u>En UFa, UFb et UFc uniquement</u>**, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13-2-2. Les dispositions édictées au 13-1 et au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, aux constructions et installations liées à l'activité ferroviaire, ainsi qu'en secteurs UFd et UFe.

13-2-3. **<u>En UFf uniquement,</u>** au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2)**.**



<u>Article UF 15 - Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</u>

15-1. 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…) sont recommandées.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. Les toitures terrasses non accessibles pourront être végétalisées.

15-5. Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

15-6. 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 telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

15-7. Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

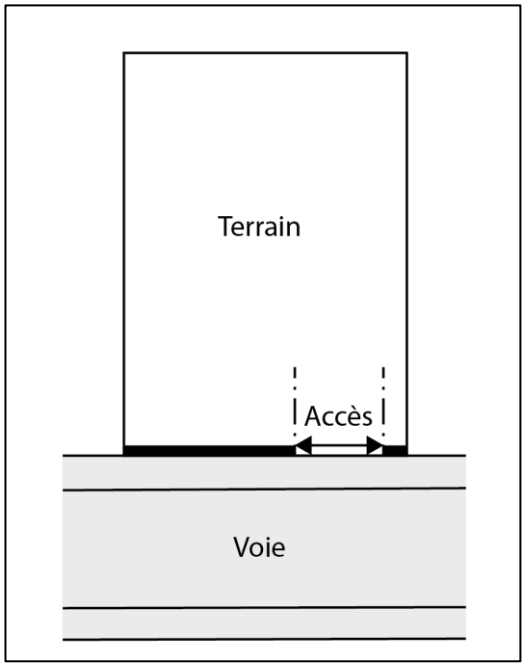
Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 2 : DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50 m par rapport à la surface de nivellement.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige possède un tronc de 2 mètres de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 10 mètres ou plus à plein développement.

Arbre de moyenne tige

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.

Baies principales

Les baies principales assurent l'éclairement des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou les baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou les baies principales.

Baies secondaires

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairement des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les jours de souffrance : définis par le Code civil, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer. De plus, ils ne peuvent être situés qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée, à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Leur dimension n'est pas réglementée ;
- les pavés de verre ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Couronnement

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. Le couronnement physique (la toiture) se distingue du couronnement exprimé (corniche d'une toiture débordant, combles brisés ou mansardes…) ou non exprimé (acrotère dominant le toit, …).

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	**Liste non exhaustive des activités concernées**
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes âgées.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, … Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, médical, paramédical, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les saillies diverses telles que balcons, corniches… ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, et être située au rez-de-chaussée des constructions.

Les surfaces destinées aux aires de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés afin qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir de la surface de nivellement.

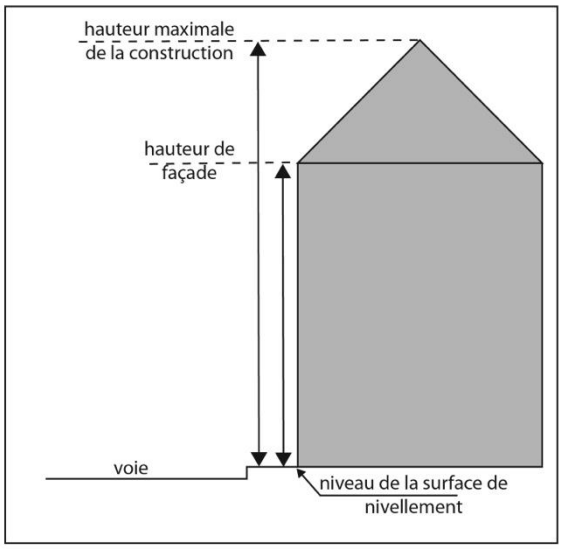
Un pignon est une façade.

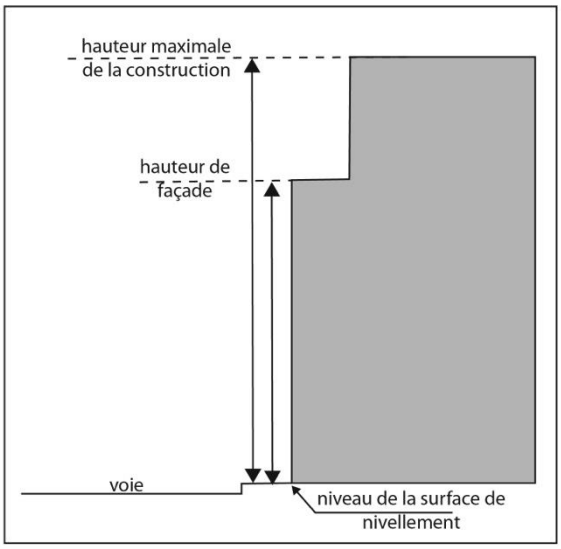
Hauteur

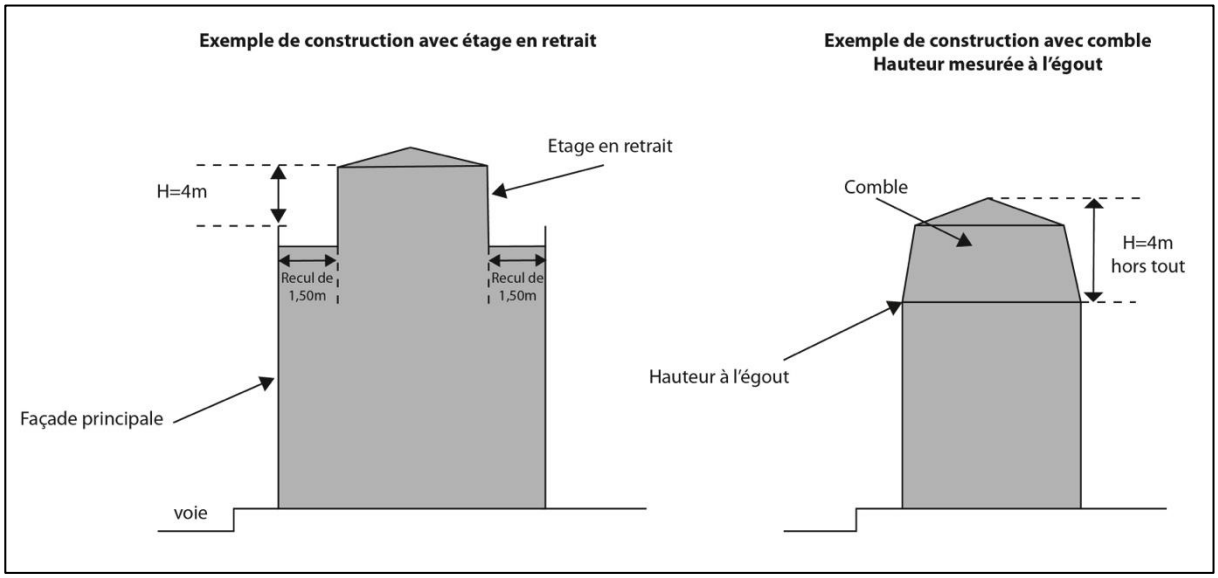
La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la surface de nivellement au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

En cas d'étage en retrait, la hauteur de l'étage en retrait est mesurée entre l'acrotère de la façade concernée et l'acrotère ou l'égout de l'étage en retrait.







Houppier

Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

Largeur de façade d'un terrain

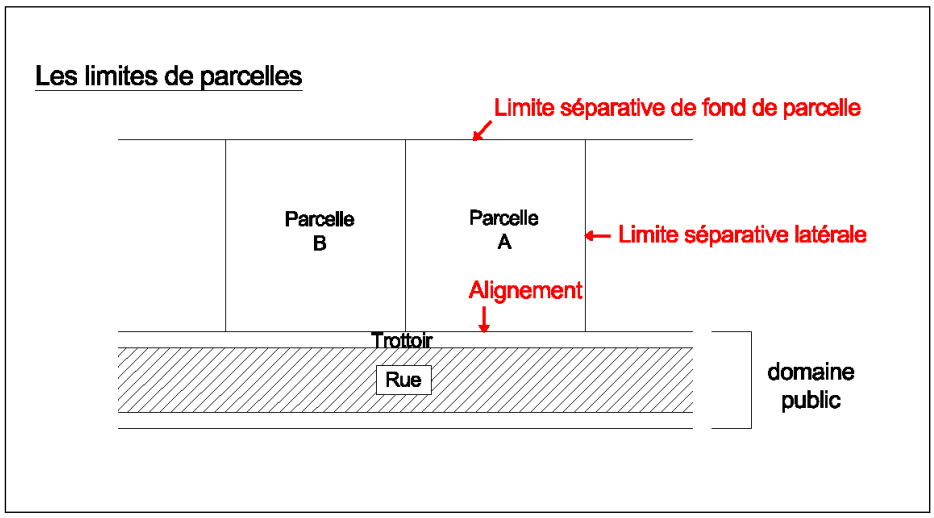
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



Pièces principales

Ce sont les pièces destinées au séjour et au sommeil, aux activités professionnelles telles que les bureaux, les commerces, l'artisanat…

Pièces secondaires

Ce sont les pièces telles que : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingeries, vérandas…

Place commandée

Une place commandée est une place de stationnement nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant une façade d'une limite séparative, balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

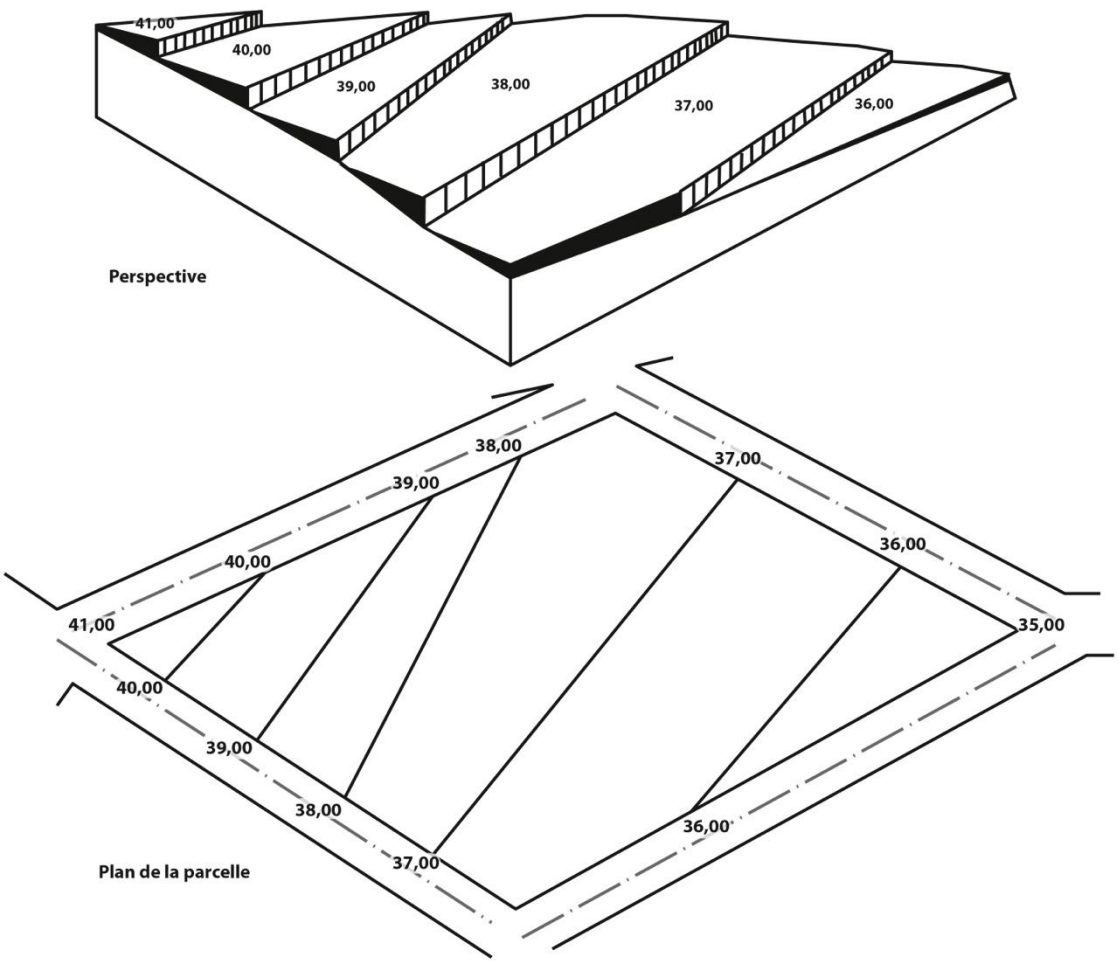
Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

Surface de nivellement

La surface de nivellement d'un terrain est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (cote exprimée en nombres entiers de m d'après le nivellement général de la France), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1,00 m de hauteur chacun, établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même cote ronde pris sur le périmètre du terrain, au niveau du trottoir, ou à défaut au niveau du sol de la voie (voir figure).

Croquis surface de nivellement - Calcul de la hauteur



Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.