

**ZONE
Upb**

Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères

Article Upb - 1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux d'aménagement à réaliser dans le périmètre de la ZAC des Bruyères identifié au plan de zonage.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation.
- 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris.

Article Upb - 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES
A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions et transformations comprises, sur les constructions et ensembles bâtis figurés au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » et « ensemble urbains, pavillons et jardins remarquables » au titre de l'article L.151-19 du Code de

l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation dans le sens de la préservation et de la mise en valeur des caractéristiques historiques, architecturales et paysagères tant de ces bâtiments et ensembles bâtis que de leur environnement immédiat.

Article Upb - 3**DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et adaptées à l'importance et la nature des constructions projetées.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- 3.3. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Article Upb - 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha pour une pluie de retour décennal.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Upb - 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

Article Upb - 6

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES
EXISTANTES OU FUTURES**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.
Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement. Des retraits ponctuels de 2 m maximum sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural, dès lors que leur longueur n'excède pas 20 % de la longueur totale de la façade.
- 6.2.** Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge de reculement (au minimum 3,50 m).
- 6.3.** En dehors des cas mentionnés aux articles 6.1 et 6.2 et conformément aux dispositions du document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.
- 6.4. Saillies et encorbellements :**
Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :
- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
 - 0,22 m de 3 m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
 - 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.
- De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.
- Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.
- 6.5.** Les espaces libres créés par les retraits et les marges de reculement devront être traités conformément aux prescriptions de l'article Upb13.
- 6.6.** Les retraits ou marges de reculement par rapport à l'alignement imposés ne concernent que les constructions au dessus du sol, les constructions en sous-sol restent autorisées.
- 6.7.** Des constructions pourront être autorisées au-dessus de certaines voies (dans les limites de l'emprise indiquée au document graphique) à condition que :
- ces constructions soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à la limite définie par ce retrait ;
 - la distance séparant la sous-face de ces constructions et le niveau du sol fini soit au moins égale à 5,50 m ;
 - ces constructions soient édifiées dans la limite de trois niveaux maximum au dessus de la distance séparant la sous-face des constructions et le niveau du sol fini de 5,50 m

minimum. Seule une galerie de liaison de 4 m de largeur maximum sera autorisée au-dessus des ces trois niveaux.

Article Upb - 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

7.2.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

Article Upb - 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, comportant des baies principales d'habitation, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.

8.2. Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Article Upb - 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Article Upb -10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur figurant au document graphique.

Ponctuellement, pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions entourant le parc pourra être augmentée de 3 m sans pouvoir dépasser 10 % de la surface totale des toitures de l'îlot.

10.2. Gabarit en bordure des voies publiques :

La hauteur de tout point de la construction projetée est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de la marge de reculement ou de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 10 m.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 30 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Article Upb -11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un ou deux niveaux, d'un corps d'étage et d'un couronnement attique sur un ou deux niveaux.

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

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les matériaux et les couleurs pour les façades et huisseries, doivent être choisis en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

En dehors des îlots de bureaux de l'avenue de l'Europe, qui pourront présenter une certaine continuité de façade de rue à rue, les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 20 m. A cet effet, pourront être employés : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias,...

Les ravalements : ils visent à la fois la santé technique et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Clôtures :

En bordure de voies, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un barreaudage vertical, le cas échéant, muni d'un festonnage d'occultation partielle laissant la végétation perceptible depuis la voie, de 1,8 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m. Les portails et portillons seront de même nature que la grille.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et décrits à l'annexe « Patrimoine », notamment concernant leur « *Caractéristiques à préserver et à mettre en valeur* ».

Les travaux projetés sur ces éléments de patrimoine bâti remarquables sont autorisés :

- s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation dans le sens de la préservation et de la mise en valeur des caractéristiques historiques, architecturales et paysagères tant de ces bâtiments et éléments que de leur environnement immédiat,
- et s'ils justifient de leur respect des préconisations décrites à l'annexe « patrimoine » aux « *Caractéristiques à préserver et mettre en valeur* ».

Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite.

Les travaux projetés à proximité immédiate des éléments de patrimoine bâti remarquables doivent également être conçus selon le principe d'une préservation et d'une mise en valeur de l'intérêt patrimonial décrit.

11.6. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- Choix des matériaux employés en harmonie avec la façade de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, sombre ou pâle, pour le fond de devanture,
- les couleurs vives sont à réserver au lettrage de l'enseigne,
- un soubassement sera prévu afin de préserver la vitrine des salissures de la voirie.

Article Upb -12**STATIONNEMENT****12.1. Principes :**

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m
en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au-delà. Les rampes d'accès au sous-sol sont intégrées au volume de la construction.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation :	
- financement libre	- 1,5 place/logement créé minimum
- financement aidé	- 1 place/logement maximum (avec 0,5 place/logement minimum)
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m ² de S.D.P. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.
- tous types d'immeubles collectifs	- 2 roues non motorisés : 1,5 m ² /logement, 10 m ² minimum principalement situés en rez-de-chaussée - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum

<p>Activités autres que bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SDP < 300 m² - SDP comprise entre 300 m² et 1000 m² - SDP > 1000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m² de S.D.P. - 2 roues non motorisés : 1 place pour 10 emplois minimum - 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²) - 2 roues non motorisés : 1 place pour 10 emplois minimum
<p>Bureaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 60 m² de S.D.P. maximum (tous véhicules motorisés, deux roues compris) - 2 roues non motorisé : 1,5m² pour 100 m² de SDP minimum
<p>Hébergement hôtelier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres - 2 roues non motorisés : 1 place pour 10 emplois minimum
<p>Service public ou d'intérêt collectif</p>	<p>Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.</p> <p>Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront prévues comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les équipements autres qu'enseignement : 1 place pour 10 emplois minimum - pour les équipements d'enseignement : 1 place/12 élèves minimum

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires devront être réalisés en sous-sol à l'exception des places affectées à la livraison et au fonctionnement des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

Article Upb -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Tout projet de construction neuve, d'extension ou d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13.2. Tout projet de construction neuve, d'extension ou d'aménagement, doit être étudié dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou, à défaut, du remplacement de celles supprimées et doit prévoir un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m³, sur une profondeur de 1,50m.

13.3. Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

13.4. En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal remarquable, un ensemble paysager à préserver et mettre en valeur ou un espace paysager et écologique, identifié au titre des articles L.151-19

ou L.151-23 du code de l'urbanisme et indiqué au document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et améliorés dans le sens du renforcement de leur intérêt écologique et paysager et de la perméabilité des sols, sauf impossibilité technique avérée ou intervention rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans les espaces paysagers et écologiques identifiés au document graphique, seules sont autorisées :

- la réalisation de construction annexe d'une superficie maximale de 5 m²,
- et/ou la rénovation d'une construction existante, à emprise et destination identiques,
- la réalisation de construction souterraine y est interdite,
- le caractère perméable des sols doit être préservé et amélioré.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

- 13.5.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi qu'à celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Néanmoins, ces constructions et installations feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Article Upb -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.

La S.H.O.N. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.H.O.N. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.

Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

ARTICLE 5**DEFINITIONS****Activité :**

Le terme « activité » regroupe les destinations suivantes, énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et hébergement hôtelier.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Par extension et pour l'application du présent règlement concernant les voies privées, l'alignement sera considéré comme la limite du domaine routier (carrossable ou non) au droit des propriétés riveraines.

Baies secondaires :

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant sur une autre façade une ou plusieurs baies principales, si leur surface ne dépasse pas le tiers de celle des baies principales.

Construction annexe :

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et nettement inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin,...) sans constituer une unité d'habitation.

Combles :

Il s'agit d'un niveau de superstructure correspondant à l'espace « Charpente et couverture » d'une toiture à pente, situé au-dessus du plancher haut de la construction.

Courette :

Il s'agit d'un puit de lumière situé contre une limite séparative, délimité par un même bâtiment sur trois de ses côtés et dont la profondeur est inférieure à 4 mètres.

Élément de façade :

Est considéré comme élément de façade toute partie de façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 m par rapport à cette façade.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de l'ensemble des volumes bâtis hors œuvre et la surface du terrain. Ne sont pas compris les éléments de type que balcons, corniches,... qui ne peuvent être considérés comme des éléments de façades tels que définis ci-avant.

Espace de pleine terre :

Sont considérés comme « espace de pleine terre », les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux, et permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Espace vert :

Sont considérés comme « espace vert », les espaces plantés et non imperméabilisés.

Extension

Sont considérés comme « extension », les agrandissements d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur,... à l'exception :

- des cheminées et ventilations,

- des garde-corps, en ce compris les acrotères formant garde-corps, rendus obligatoires pour la sécurité des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

La hauteur d'une façade ou d'un élément de façade est comptée entre la base de cette façade (ou élément de façade) et son point le plus haut.

Héberge :

Il s'agit de la ligne d'un mur mitoyen qui peut, notamment au titre de l'application de l'article 7 du présent règlement, définir l'emprise maximale d'implantation d'une construction en limite séparative.

Lucarnes :

Seront considérées comme lucarne, notamment au titre de l'application de l'article 10 du présent règlement, les baies verticales, établies dans la hauteur d'un comble, si leur hauteur est supérieure à la largeur.

Pièces principales :

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (salon, chambres,...) et concernent celles destinées à l'activité professionnelle (bureau, salle de réunion,...) à l'exception des pièces secondaires listées ci-après.

Pièces secondaires (ou de service) :

Sont considérés comme pièces secondaires, notamment : cuisine, salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, couloirs, dépendances, lingerie,...

Terrain (ou unité foncière) :

Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.