

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

1. Dispositions générales du règlement.....	5
Article 1 – Champ d’application territoriale du PLUi.....	5
Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols	5
1. Portée d’autres législations relatives à l’occupation des sols.....	5
a. Servitudes d’utilité publique.....	5
b. Site Patrimonial Remarquable	6
c. Plans de prévention des risques	6
d. Périmètre de risque lié aux carrières	6
e. Les secteurs archéologiquement sensibles.....	6
f. Les périmètres de protection des monuments historiques, les sites inscrits et sites classés.....	6
g. Les nuisances sonores.....	7
2. Les articles du Code de l’urbanisme ou d’autres législations.....	8
a. Périmètres de droit de préemption.....	8
b. Autres périmètres.....	8
c. Règlement local de publicité intercommunal (RLPI)	8
3. L’application du règlement du PLUi	8
a. Dans le cas de constructions existantes	8
b. Dans le cas d’un zonage multiple.....	9
c. Dans le cas d’adaptations mineures.....	9
d. Dans le cas d’une reconstruction à l’identique	9
e. Application du règlement aux lotissements et aux divisions parcellaires	9
f. Dans le cas d’une construction irrégulière (L.421-9 du CU).....	9
Article 3 – Division du territoire en zones	11
1. Descriptif des zones urbaines, naturelles et à urbaniser.....	11
Article 4 – Composition des pièces règlementaires du PLUi	13
1. Le règlement écrit	13
a. Dispositions générales et règlements de zone.....	13
2. Le règlement graphique	13
a. Contenu des plans de zonage	13
3. Les différentes règles et leurs principes d’application	14
a. Destination des constructions, usages des sols, nature d’activité	14
b. Diversité de l’habitat et des usages	15
c. Volumétrie et implantation des constructions.....	17
d. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
e. Traitement des espaces non-bâtis.....	19
f. Stationnement.....	21

g. Desserte par les voies publiques ou privées	21
h. Desserte par les réseaux.....	22

2. Lexique des définitions..... 23

1. Définition des destinations et sous-destinations 23

Tableau des destinations et sous-destinations	23
---	----

2. Définitions..... 27

Accès	27
Acrotère	27
Affouillement du sol	28
Alignement (ou limite de voie ou d'emprise publique ou privée)	28
Annexe (ou local annexe).....	28
Atelier d'artistes.....	28
Attique (niveau en attique)	28
Baie.....	29
Balcon.....	29
Banalisation	29
Bande de constructibilité.....	29
Châssis de toit	29
Clôtures.....	29
Coefficient de biotope.....	30
Combles.....	30
Construction.....	30
Construction principale	30
Construction existante	30
Contigu	30
Cour commune.....	30
Dépôts et décharges :.....	31
Distance entre deux constructions	31
Eaux industrielles.....	31
Eaux usées domestiques	31
Eaux pluviales.....	31
Édicule	31
Emprise au sol.....	31
Espaces libres.....	32
Espace vert (et coefficient d'espaces verts)	32
Pleine terre	32
Espèce invasive.....	32
Espèces indigènes ou locales	32
Exhaussement du sol.....	32
Extension.....	33

Extension : surélévation.....	33
Façade	33
Gabarit.....	33
Hauteur.....	33
Jour de souffrance.....	34
Ligne de ciel du paysage urbain	34
Limites séparatives.....	34
Limites en fond de parcelle	34
Longueur ou largeur ou linéaire de façade.....	35
Logement de fonction.....	35
Lotissement.....	35
Mutualisation.....	35
Niveau	35
Opération d'ensemble.....	35
Place commandée.....	35
Plantation	35
Pylône.....	36
Raquette de retournement.....	36
Recul (ou marge de recul).....	36
Retrait.....	36
Saillie	37
Sous-sol.....	37
Surfaces écoaménagées	37
Surface de plancher	37
Terrain naturel.....	37
Terrain constructible	37
Traitement séquentiel de la façade	38
Unité foncière (ou terrain).....	38
Voies ou emprises publiques.....	38
Vue directe	38

1. Dispositions générales du règlement

Le présent règlement écrit et les différents plans graphiques qui l'accompagnent : zonage (4-1a et 4-1b), secteurs de projet (4-2), prescriptions patrimoniales (4-3), prescriptions particulières (4-4), secteurs de mixité sociale (4-5), secteurs de permis de démolir (4-6), secteurs de taille minimale des logements (4-7) constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, complémentaires et indissociables.

Note de lecture :

- Lorsqu'il est fait référence au sein du règlement à des articles (R. ... ou L. ...), il s'agit, sauf mention contraire, d'articles relevant du Code de l'urbanisme.
- Les termes définis au sein du Lexique sont suivis d'un astérisque.

Article 1 – Champ d'application territoriale du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois et concerne à ce titre les 13 communes suivantes :

- Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

1. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le PLUi et les réglementations distinctes du PLUi, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'urbanisme, le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'environnement, le Code du patrimoine, le Code civil et le Code de la santé (règlement sanitaire départemental).

a. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les annexes du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le territoire est notamment concerné par les servitudes et réglementations suivantes :

- Protections patrimoniales des monuments et sites classés ou inscrits ;
- Contraintes liées aux risques naturels : risques d'inondation, mouvements de terrain ;

b. Site Patrimonial Remarquable

Les prescriptions spécifiques instituées dans les documents des Sites patrimoniaux remarquables (SPR) concordent avec le présent règlement. Les constructions situées dans ces périmètres relèvent de dispositions architecturales précisées dans le dossier du SPR.

c. Plans de prévention des risques

Le territoire intercommunal est soumis au risque inondation de plaine et de coulée de boue par ruissellement en secteur urbain. Pour répondre aux enjeux liés à ces risques, deux plans de prévention des risques (PPR) sont présents sur le territoire : l'un approuvé, l'autre prescrit.

- PPRMT Argile : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : document approuvé.
- PPRMT Anciennes carrières : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrains : document prescrit à ce stade.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application dudit PPRI.

En effet, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

En cas de divergence entre les règles du PLUi et du PPRI, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

d. Périmètre de risque lié aux carrières

À l'intérieur des périmètres où existent des carrières souterraines, compte tenu de l'instabilité plus ou moins grande des terrains et en exécution de l'arrêté inter-préfectoral du 26/01/1966 de Paris et Département de la Seine, tout permis de construire, autorisation d'urbanisme et déclaration préalable devra être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières avant de pouvoir être délivré.

L'analyse approfondie des enjeux qui sera conduite lors de la phase d'élaboration du plan de prévention des risques permettra de préciser les zones d'inconstructibilité.

e. Les secteurs archéologiquement sensibles

Dans les parties du territoire intercommunal concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services départementaux d'archéologie.

f. Les périmètres de protection des monuments historiques, les sites inscrits et sites classés

Dans les parties du territoire concernées par les périmètres listés dans le titre du paragraphe : les projets de construction, d'utilisation des sols, de démolition, de travaux de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, de travaux d'aménagements urbains entrant dans le cadre de l'autorisation spéciale prévue par le code du patrimoine (art. L.621-31 et 32), font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Site patrimonial remarquable ex-ZPPAUP et AVAP	Avis conforme
Abords des monuments historiques, avec périmètre délimité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, avec covisibilité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, sans covisibilité	Avis simple
Site inscrit (construction)	Avis simple
Site inscrit (démolition)	Avis conforme
Site classé (déclaration préalable)	Autorisation du préfet après avis simple de l'ABF
Site classé (permis de construire ou démolir)	Autorisation du ministre de l'Environnement après la consultation de l'ABF
Hors espaces protégés	Avis consultatif possible

g. Les nuisances sonores

Le long des voies concernées par les prescriptions identifiées en annexe du PLUi, les façades des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies par les arrêtés préfectoraux n°2002-06/07/08 du 3 janvier 2002, relatifs :

- au classement sonore du réseau routier national et autoroutier dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-06).
- au classement sonore du réseau routier départemental dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-07).
- au classement sonore du réseau ferroviaire et de transports en commun en site propre dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-08).

2. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations

a. Périmètres de droit de préemption

Le territoire intercommunal est concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (simple ou renforcé) défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le territoire intercommunal est également concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption commercial défini par les articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, ces périmètres comme d'autres sont reportés, à titre informatif, en annexe du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

b. Autres périmètres

De même, le territoire intercommunal est concerné par d'autres périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du PLUi :

- Zones d'aménagement concerté (ZAC)
- Périmètres d'études
- Périmètres de PUP

c. Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)

Un règlement spécial relatif à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes sur certains secteurs du territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) ParisEstMarne&Bois a été approuvé, par délibération du Conseil territorial en date du 05 juillet 2022.

3. L'application du règlement du PLUi

Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations ou réglementations.

Les clôtures, ravalements et démolitions :

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration (article R 421-12 du CU) ;
- Le ravalement de façades peut être soumis à déclaration (article R 421-17-1 du CU) ;
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (article R 421-27 du CU) ;

Les délibérations des communes concernées par ces dispositions sont annexées au PLUi.

a. Dans le cas de constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux d'amélioration ou d'extension ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. Les constructions existantes qui auraient été édifiées sans autorisation doivent faire l'objet d'une régularisation.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des Monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées, par

décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme.

b. Dans le cas d'un zonage multiple

Dans le cas où une parcelle fait l'objet d'un zonage multiple (une parcelle concernée par au moins deux zones réglementaires différentes) : l'application des règles des différentes zones concernées se fait au prorata des superficies considérées.

c. Dans le cas d'adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

d. Dans le cas d'une reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation ou démolies depuis moins de 10 ans. Le cas échéant, la reconstruction devra être compatible avec les servitudes d'utilité publique qui s'imposent sur la parcelle (ex. PPRI).

e. Application du règlement aux lotissements et aux divisions parcellaires

1 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës, et en application des articles L.442-1-2 et R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées par le PLUi, sauf si les dispositions des règlements de zone y dérogent en précisant que les règles édictées s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Les règles ne s'appliquent pas au reliquat bâti, sauf si le pétitionnaire en fait la demande.

2 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

f. Dans le cas d'une construction irrégulière (L.421-9 du CU)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;

7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

1. Descriptif des zones urbaines, naturelles et à urbaniser

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois est divisé en 8 **zones urbaines**, une **zone à urbaniser** et une **zone naturelle** :

Zones	Description
UA	<p>La zone UA correspond aux tissus de centralité, historiques ou extension récente, caractérisés par sa densité et une mixité des fonctions.</p> <p>Le front bâti est continu, le plus souvent implanté à l'alignement. Le bâti occupe une large part de la parcelle : le paysage de la rue est très minéral, avec peu de végétation visible.</p>
UB	<p>La zone UB dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles.</p> <p>Cette zone s'articule autour de fronts urbains d'une grande diversité de formes architecturales, composés de constructions variées, plus ou moins continues et homogènes selon les secteurs.</p> <p>Il en résulte des paysages inégalement denses et végétalisés qui jouent un rôle-clé en matière de transition à maintenir, avec les tissus avoisinants.</p>
UC	<p>La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif.</p> <p>La zone accueille une diversité de typologies d'habitat collectif : cités-jardins du début 20e siècle, grands ensembles des années 1950-1970 avec une architecture de tours et de barres, opérations d'ensemble constituée de résidences modernes. Ces secteurs s'articulent autour d'un parcellaire de grande taille et d'espaces verts publics conséquents en pied d'immeuble.</p>
UE	<p>La zone UE correspond aux équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains sous-secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.</p> <p>La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires...</p>
UF	<p>La zone UF correspond aux franges du Bois de Vincennes caractérisées par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne)</p> <p>Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.</p>
UP	<p>La zone UP correspond aux secteurs pavillonnaires à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19e siècle jusqu'au milieu du 20e.</p> <p>La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements pavillonnaires, villas bourgeoises, maisons de maître en bords de Marne, etc.</p>

UX	<p>La zone UX est dédiée principalement aux activités économiques.</p> <p>Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.</p> <p>Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.</p>
UZ	<p>La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres.</p> <p>L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la réglementation.</p>
1AU	<p>La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser du territoire : seules les communes de Champigny-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne sont concernées.</p> <p>L'objectif est d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en définissant une réglementation adaptée au projet et des règles urbaines et environnementales de qualité.</p>
N	<p>La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.</p> <p>L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.</p>

Pour plus de détails sur la constitution du zonage intercommunal ainsi que sur l'explication des choix retenus pour son élaboration, voir le chapitre « [4.2. Les choix retenus pour établir le règlement graphique](#) » de la pièce « 1.4. Justifications des choix retenus » du présent PLUi.

Article 4 – Composition des pièces réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique.

1. Le règlement écrit

a. Dispositions générales et règlements de zone

Il est composé des présentes dispositions générales et des règlements de zone.

Ces derniers sont organisés selon les 3 paragraphes et 8 chapitres suivants :

Paragraphe 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Chapitre 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Chapitre 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Paragraphe 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Chapitre 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Chapitre 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 2.3. Traitement des espaces non-bâti

Chapitre 2.4 Stationnement

Paragraphe 3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

Chapitre 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Chapitre 3.2. Desserte par les réseaux

2. Le règlement graphique

a. Contenu des plans de zonage

Les documents graphiques réglementaires du PLUi sont composés des plans de zonage communaux qui comportent toutes les dispositions graphiques applicables. Ils indiquent :

- **La délimitation des zones et des secteurs de zone.**
 - Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;**
 - Cette indication permet de se reporter aux OAP sectorielles concernées ;
- **Des prescriptions graphiques** relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, à la morphologie et l'implantation des constructions, à la nature en ville.

Les documents graphiques comportent ainsi des inscriptions graphiques relatives à :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,

soumis aux dispositions des articles L 151-41 et R151-34 du Code de l'urbanisme et listés ainsi qu'aux espaces nécessaires ;

- **des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** soumis aux dispositions de l'article L151-41, et au sein desquels, la constructibilité est limitée pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLUi.

Les conditions de cette constructibilité sont définies dans le règlement de chaque zone.

- **des périmètres de secteur à plan masse.**
- **des espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 et R151-31 du Code de l'Urbanisme ;
- **des éléments naturels et paysagers** identifiés conformément aux articles L151-23 et R 151-7 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 16 « éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique » ;
- **des éléments de patrimoine bâti** identifiés conformément aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 12 « Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués » et listés en annexe ;
- **des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale**, soumis à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- **des périmètres de mixité sociale**, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 4 ;
- **des dispositions réglementaires particulières**, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement, villa...) ;
- **des cônes de vue**, nécessitant une représentation graphique ;
- **des périmètres de bonne desserte**, constituant un cercle de 500m ou un périmètre défini au zonage, autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, existante ou future, dans lesquels les normes de stationnement sont adaptées.

Dans ce cas, les normes graphiques se substituent à celles fixées dans le règlement de zone.

3. Les différentes règles et leurs principes d'application

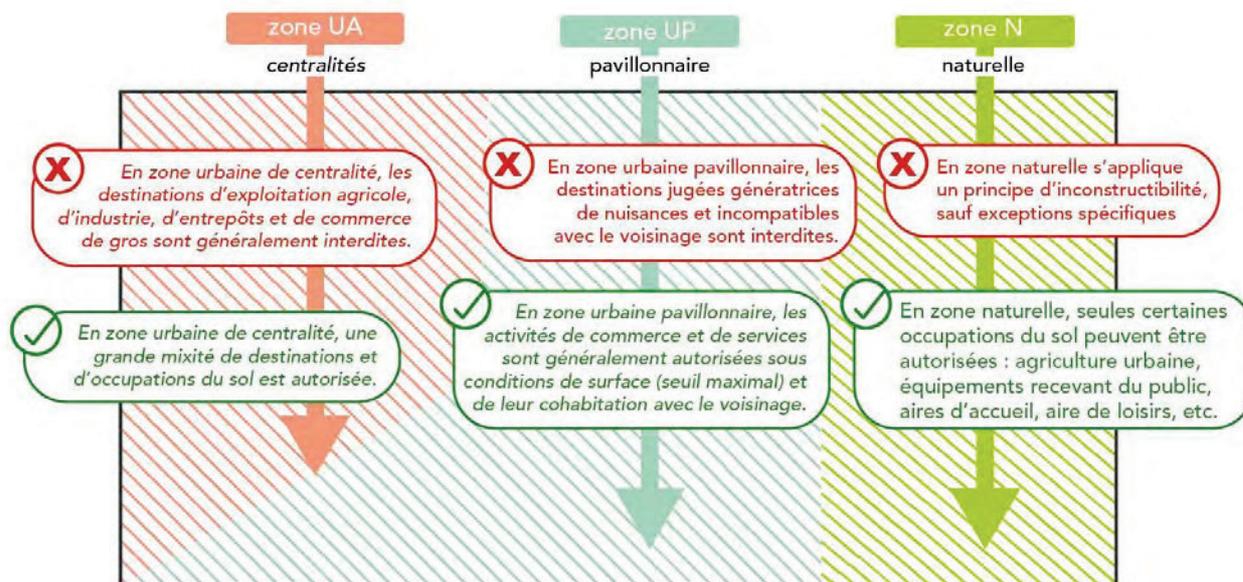
a. Destination des constructions, usages des sols, nature d'activité

Ce chapitre réglementaire traite des possibilités et des impossibilités dans l'usage des sols. Il comprend deux articles se répondant l'un l'autre qui définissent pour chaque zone :

- **art.1** : les destinations ou sous-destinations du Code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols voire les types d'activités considérées comme « interdites »
- **art.2** : les destinations ou sous-destinations du Code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols voire les types d'activités « autorisées sous conditions »

Liste des articles :

- Article 1 : Destinations et occupations du sol interdites
- Article 2 : Destinations et occupations du sol autorisées sous conditions


Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Un tableau de synthèse des régimes d'interdiction et d'autorisation des destinations, sous-destinations et affectations du sol est intégré pour chaque règlement de zone. Ces tableaux forment une grille de lecture des possibilités et impossibilités d'affectations des sols en trois catégories (interdit, autorisé, autorisé sous conditions) variant selon les contextes territoriaux.

La logique d'ensemble de ce chapitre répond à un gradient : plus les zones sont le lieu d'une diversité et d'une intensité d'usages, plus les destinations et affectations du sol autorisées y seront nombreuses (même sous conditions). C'est le cas dans les zones de centralités (UA) et de grands axes (UB) du territoire qui ont historiquement accueilli une variété d'occupations (résidence, bureaux, commerces, services, équipements). Pour les zones monofonctionnelles (dominante résidentielle, forte) ou les secteurs de projet, le règlement peut mobiliser ces articles comme un levier pour inciter à une diversification des usages et des occupations ou au contraire les mobiliser pour préserver le caractère monofonctionnel de ces espaces.

Dans le cas où les tableaux de synthèse des régimes d'interdiction et d'autorisation ne permettent pas de renseigner avec détail les prescriptions s'appliquant à une zone, ces dernières sont précisées et complétées dans les dispositions communales des règlements.

b. Diversité de l'habitat et des usages

Ce groupe de règles rassemble les articles qui permettent de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire, dans les opérations neuves et en renouvellement de l'existant.

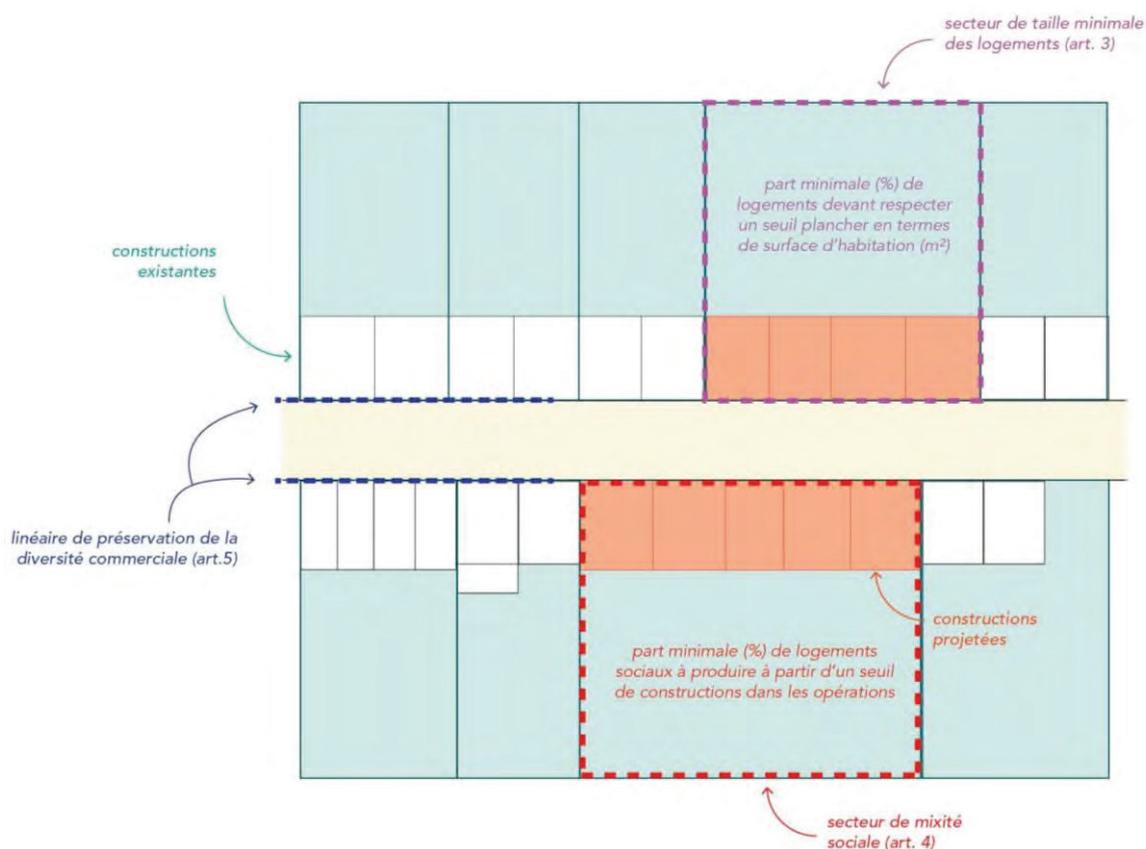
Le règlement permet d'orienter en partie la programmation des opérations d'habitat et les typologies de logement produites en définissant, d'une part, des secteurs de taille minimale (art.3) et en instituant, d'autre part, des secteurs de mixité sociale (art.4). La mobilisation de ces

articles permet de cadrer le contenu des opérations neuves en orientant les typologies de logements produites et les statuts d'occupation de ces derniers dans un objectif de mixité.

Le projet règlementaire cherche aussi à préserver le commerce de proximité là où il existe et à favoriser son installation sur des pôles et le long de linéaires dédiés. Pour ce faire, il s'outille d'un article (art. 5) dont les dispositions écrites et/ou graphiques permettent d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée actifs vers une autre affectation mais aussi de contraindre l'installation de commerces sur des linéaires qu'il identifie comme prioritaires.

Liste des articles :

- Article 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes
- Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements
- Article 5 : Préservation de la diversité commerciale



Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Le territoire fixe des objectifs de développement de la mixité sociale dans ses programmes d'aménagement. Pour tendre vers la réalisation de ces objectifs, le projet règlementaire définit des secteurs de mixité sociale sur une majorité de communes (neuf sur treize). En complément, des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation intègrent des préconisations en faveur de la mixité sociale, plus particulièrement dans les pôles gare, actuels et projetés.

Sur l'enjeu de la qualité du logement, la présence de secteurs de taille minimale permet de contraindre les opérateurs à la réalisation de surfaces de plancher minimum et contribuer à la lutte contre les logiques de standardisation des produits immobiliers dans un secteur tendu du parc résidentiel. Cet outil offre une réponse aux enjeux d'amélioration du parcours

résidentiel en incitant à la production de typologies de logement variées pour accueillir la diversité des profils de ménage qui cherchent à s'installer sur le territoire.

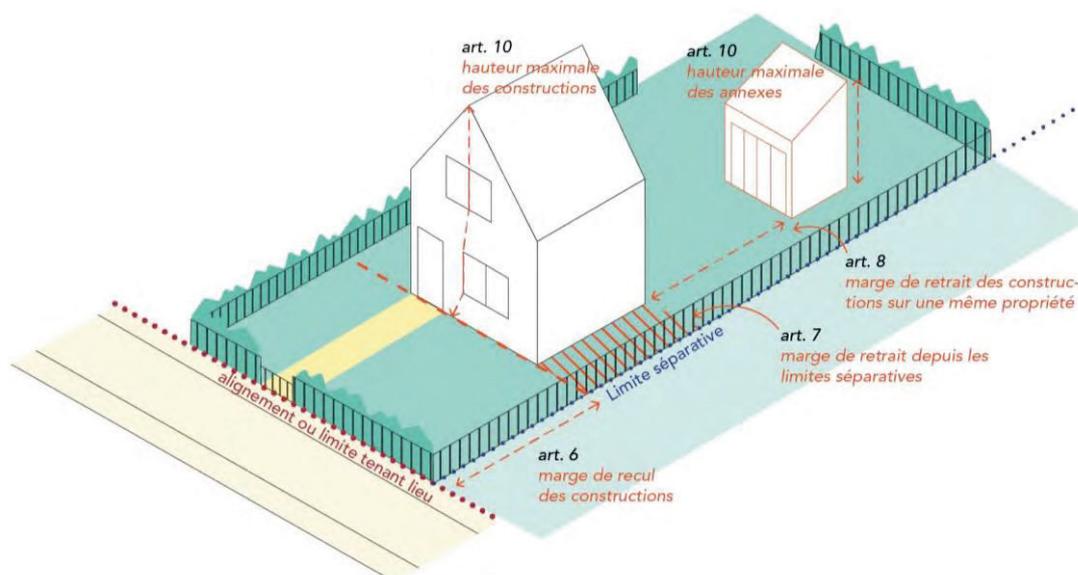
Enfin, la logique d'ensemble du projet réglementaire concernant le commerce est de pérenniser les unités de proximité et l'animation des rez-de-chaussée actifs là où ils trouvent une vitalité et participent à la vie urbaine, dans les centres principaux comme secondaires.

c. Volumétrie et implantation des constructions

Ce groupe de règles est rassemblé sous un même chapitre « Volumétrie et implantation des constructions » dans les règlements de zone. Combinées les unes aux autres, ces règles encadrent les dimensions maximales que peuvent prendre les constructions, que ce soit en termes de hauteur (art. 10), d'emprise au sol (art. 9, projection verticale au sol du volume de la construction), de distance vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation (art.6), des limites séparatives (art. 7) et enfin, les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8).

Liste des articles :

- Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantations des constructions sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions



Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles stratégiques est rédigé pour permettre d'atteindre l'équilibre énoncé comme objectif dans le PADD entre des secteurs qui portent la constructibilité et d'autres secteurs qui sont à préserver.

Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol sont donc plus permissives et ouvrent à davantage de droits à construire dans les tissus de centralités constituées ou en devenir, le long des grands axes et au sein des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC).

A contrario, les secteurs résidentiels (pavillonnaires, collectifs, des franges du Bois de Vincennes et des coteaux de la Marne) n'ont pas vocation à muter significativement mais à évoluer à un rythme maîtrisé en se maintenant dans leurs formes urbaines actuelles. Ce faisant, les règles de volumétrie et de gabarit sont adaptées dans ces secteurs pour permettre la mutation et l'évolutivité maîtrisée de ces tissus tout en limitant les possibilités de surdensification et la dégradation des critères qui fondent leurs qualités et leur cadre de vie.

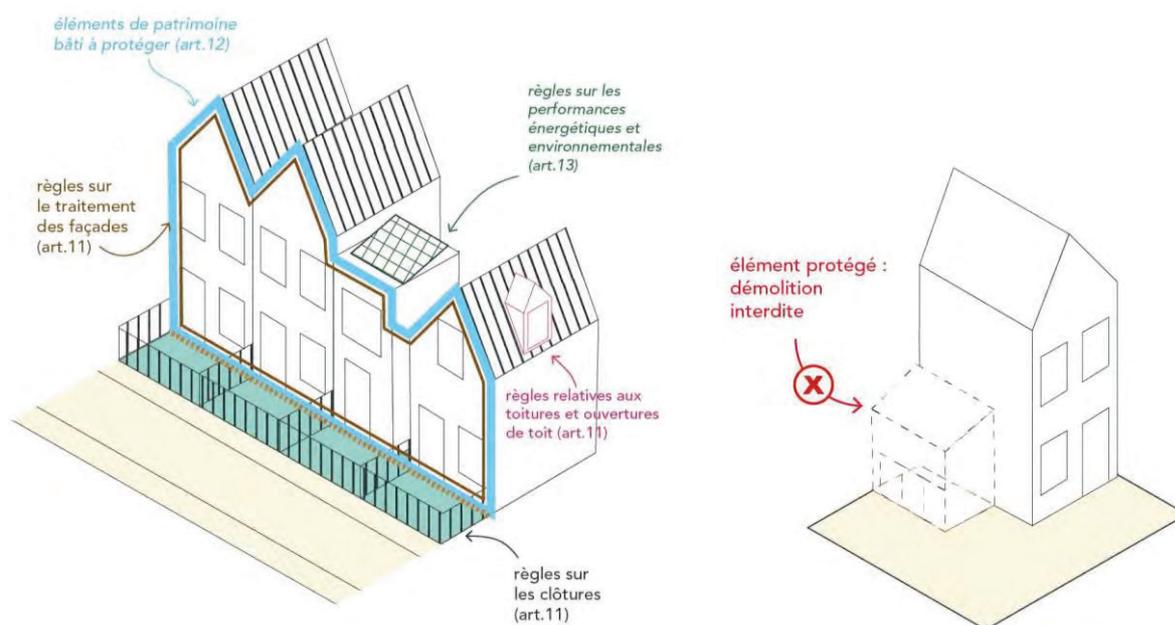
d. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce groupe de règles définit :

- Un cadre d'intervention pour les travaux de construction, d'extension, de confortation, de surélévation (etc..) touchant à l'aspect extérieur des constructions (art.11),
- Une réglementation spécifique pour les bâtiments identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, interdisant généralement leur démolition et soumettant à des conditions particulières les travaux de modification (art.12),
- Une réglementation incitative favorisant les travaux d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le neuf et dans l'existant (art.13).

Liste des articles :

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables
- Article 13 : Performances énergétiques et environnementales



Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles est central dans la mise en œuvre du projet de territoire en tant qu'il traduit le souhait, largement partagé, d'apporter une protection au caractère patrimonial des quartiers, constructions et éléments de modénature qui participent à l'identité du territoire.

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions (art.11) possède un socle commun de catégories pour lesquelles sont prévues des prescriptions spécifiques :

- (a) dispositions générales (b) traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions (c) toitures et ouvertures de toit (d) ouverture des façades (e) devantures commerciales (f) clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI.
- La réglementation relative aux bâtiments et éléments particuliers protégés (art.12) définit aussi un socle commun de prescriptions à respecter par le porteur de projet qui souhaite intervenir sur un patrimoine bâti qui a été identifié au PLUi pour son caractère remarquable.

Sur l'ensemble du territoire, cette règle protège les bâtiments repérés contre toute demande d'autorisation d'urbanisme dont les travaux, de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (par dissimulation ou destruction des éléments essentiels qui le composent).

Cette règle crée une protection commune au territoire en imposant que toute évolution apportée à un bâtiment repéré pour sa valeur patrimoniale se réalise dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle, en termes de proportions, de rythme des percements, de couleurs, de matériaux, de protection des décors et modénatures, etc.

- La réglementation sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions (art.13) s'applique avec un double objectif sur l'ensemble du territoire : favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité environnementale globale des constructions (dérogation à la règle de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation sur voie publique, etc.) tout en posant des conditions préalables à ces travaux (isolation par l'extérieur interdite pour les bâtis repérés, dispositif de production EnR devant s'intégrer et respecter la conception générale de la construction, etc.).

e. Traitement des espaces non-bâtis

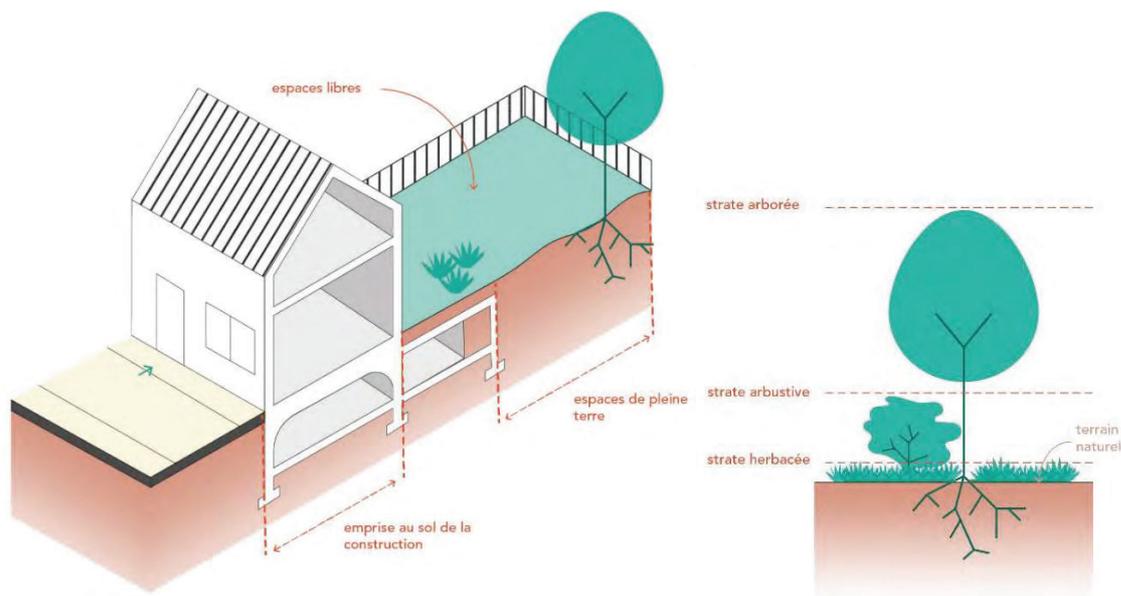
Ce groupe de règles est rassemblé sous un même chapitre « Traitement des espaces non-bâtis » dans les règlements de zone. Ce chapitre a pour but de réglementer les abords des constructions et d'encadrer le traitement environnemental et paysager des espaces libres sur l'unité foncière considérée. Il fixe la part minimale d'espaces libres (surface de terrain non occupée par des constructions) à maintenir et précise, parmi les espaces libres, les surfaces de pleine terre à maintenir sur la propriété (art.14). Le cas échéant, cet article définit plus précisément la part minimale de surfaces favorables à la biodiversité à maintenir ou à créer

Il définit aussi les règles relatives aux espaces libres pouvant recevoir des plantations (art.15) en spécifiant leur implantation et les caractéristiques privilégiées pour leur plantation.

Enfin, il définit les règles de préservation applicables aux éléments de patrimoine naturel identifiés (art.16), notamment les conditions d'abattage et de replantation qui s'y appliquent.

Liste des articles :

- Article 14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables
- Article 15 : Obligations en matière d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs
- Article 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique


Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles est en première ligne pour traiter un enjeu majeur des espaces métropolitains denses : le développement de la nature en ville, le maintien de sols fonctionnels et supports de biodiversité, la lutte face au réchauffement climatique, la sauvegarde du patrimoine naturel. Ce volet réglementaire vient outiller le territoire sur ces sujets, en nette articulation avec les articles relatifs à la volumétrie et au gabarit des constructions qui définissent (en miroir) les possibilités constructives au sein d'un secteur et donc le potentiel d'urbanisation des sols.

- Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols sur le territoire, le règlement fixe une part minimale d'espaces verts de pleine terre à maintenir ou à restaurer dans les projets (art.14). À cette mesure peut être ajoutée, dans certaines communes du territoire, l'obligation pour le porteur de projet de respecter un « coefficient de biotope » qui impose une surface de pleine terre minimale et un quota minimal de surfaces « favorables à la nature » (perméables ou éco-aménageables) applicable au reste des espaces libres présents sur la parcelle.

Le contenu de ces obligations varie selon les secteurs du territoire et les objectifs associés :

- En zone de centralité et le long des grands axes urbains : favoriser la nature en ville sous toutes ses formes tout en permettant la constructibilité des parcelles,
- En zone d'habitat collectif : sauvegarder et compléter les aménagements paysagers existants et enrichir la présence forte du végétal au sein des espaces publics,
- En zone de secteur de projet : créer des cœurs d'îlots végétalisés et des corridors de biodiversité vers ces derniers pour garantir le cadre de vie de quartiers en mutation,
- En zone pavillonnaire : préserver les jardins et notamment les espaces de pleine terre.

- Une règle complémentaire fixe les conditions d'usage des espaces libres sur la parcelle en termes d'aménagement et de plantations (art.15) : elle vient réglementer les possibilités d'occupation des espaces libres non occupés par des aires de stationnement et de desserte et prescrit des mesures sur les plantations (essence, strate, implantation sur la parcelle, etc.).
- Comme pour le patrimoine bâti, une règle vient repérer et protéger le patrimoine naturel du territoire (art.16) : arbre remarquable, alignement d'arbres, cœur d'îlot vert, boisement, (etc.). Aux éléments de patrimoine naturel ainsi identifiés est associée une réglementation : interdiction d'abattage ou compensation selon des normes de replantation exigeantes.

f. Stationnement

Ce groupe de règles traite de l'enjeu de l'aménagement du stationnement. Le projet distingue entre les prescriptions à destination des véhicules motorisés (art.17) et des vélos (art.18).

Pour les véhicules motorisés, le projet réglementaire inclut :

- des prescriptions générales relatives aux caractéristiques des aires de stationnement,
- des normes à respecter pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante,
- des normes minimales pour les constructions nouvelles, selon leur destination,
- des obligations d'installation de bornes de recharge électrique dans les opérations,
- des normes à respecter pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour les vélos, le projet réglementaire inclut :

- des prescriptions générales relatives aux caractéristiques des aires de stationnement,
- des normes minimales pour les constructions nouvelles, selon leur destination.

Liste des articles :

- Article 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés
- Article 18 : Obligations minimales pour les vélos

Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

L'application des règles relatives au stationnement sur le territoire est adaptée aux besoins et au fonctionnement des différents quartiers et varie, entre autres, selon l'offre en transports collectifs et l'intensité d'usage des lieux. La définition des règles relatives aux caractéristiques des aires de stationnement répond aux normes nationales en vigueur (normes AFNOR).

- Les normes minimales définies pour les constructions et installations nouvelles à destination de logement sur le territoire tiennent compte des recommandations données par le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France en les adaptant selon les besoins et réalités locales.
- Les normes minimales définies pour les constructions et installations nouvelles à destination de bureaux respectent strictement les normes prescrites par le PDU d'Île-de-France (PDUIF).

g. Desserte par les voies publiques ou privées

Ce groupe de règles énonce les conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Liste des articles :

- Article 19 : Voirie
- Article 20 : Accès

Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles s'applique uniformément pour l'ensemble du territoire et vise à :

- prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, et de la sorte répondre aux besoins de mobilité,
- assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès.

Les prescriptions incluses dans le document donnent la possibilité de justifier du refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou de s'opposer à une déclaration préalable si les enjeux de desserte et d'accès sont absents, insuffisamment traités ou présentent des risques.

h. Desserte par les réseaux

Ce groupe de règles relatives à la desserte par les réseaux a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Il comporte donc des dispositions essentielles pour apprécier la constructibilité des parcelles.

Liste des articles :

- Article 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
- Article 22 : Électricité – Téléphone – Internet

Socle commun réglementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles s'applique uniformément sur tout le territoire et traite de l'eau potable (21-1), des eaux usées (21-2), des eaux pluviales (21-3), de la collecte des déchets (21-4). Le projet réglementaire applique également, de façon homogène sur l'ensemble du territoire, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'électricité, d'infrastructures et de réseaux de communication électronique (art.22).

2. Lexique des définitions

1. Définition des destinations et sous-destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions*, divisées en 21 sous-destinations.

Tableau des destinations et sous-destinations

HABITATION

Sous-destinations

Logement :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.

Hébergement :

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
- Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Sous-destinations

Artisanat et commerce de détail :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que les locaux accessoires sous réserve que la présentation directe au public constitue une activité prédominante.
- Les locaux d'entreposage ou dédiés à des activités de livraison, accessoires aux constructions commerciales, entrent dans cette sous-destination, à condition que la surface dédiée à l'activité d'entreposage ou de livraison ne représente pas plus du tiers de la surface de plancher totale considérée.

Restauration :

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Les locaux d'entreposage ou dédiés à des activités de livraison, accessoires aux constructions destinées à la restauration, entrent dans cette sous-destination à condition que la surface

dédiée à l'activité d'entreposage ou de livraison ne représente pas plus du tiers de la surface de plancher totale de la construction considérée.
<p>Commerce de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
<p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette destination intègre les constructions destinées aux professions libérales.
<p>Hôtels :</p> <ul style="list-style-type: none"> La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Au sein du PLUi, sont considérées comme « hôtels » les constructions définies comme telles dans le Code du Tourisme.
<p>Autres hébergements touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Au sein du PLUi, est considéré comme « autre hébergement touristique » l'ensemble des constructions définies comme « hébergements autres que les hôtels et terrains de camping » et « terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés » au titre du Code du Tourisme. Cela comprend : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, meublés de tourisme et chambre d'hôtes, les villages et maisons familiales de vacances, les refuges de montagne, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
<p>Cinéma :</p> <ul style="list-style-type: none"> La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Sous-destinations

Industrie :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

<ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Elle inclut notamment les centres de données. • Les bâtiments ou constructions au sein desquels les activités de stockage ou de livraison constituent la fonction principale, constituent des entrepôts.
Bureau : <ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition : <ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (EICSP)

Sous-destinations

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Sous-destinations

Exploitation agricole :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière :

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

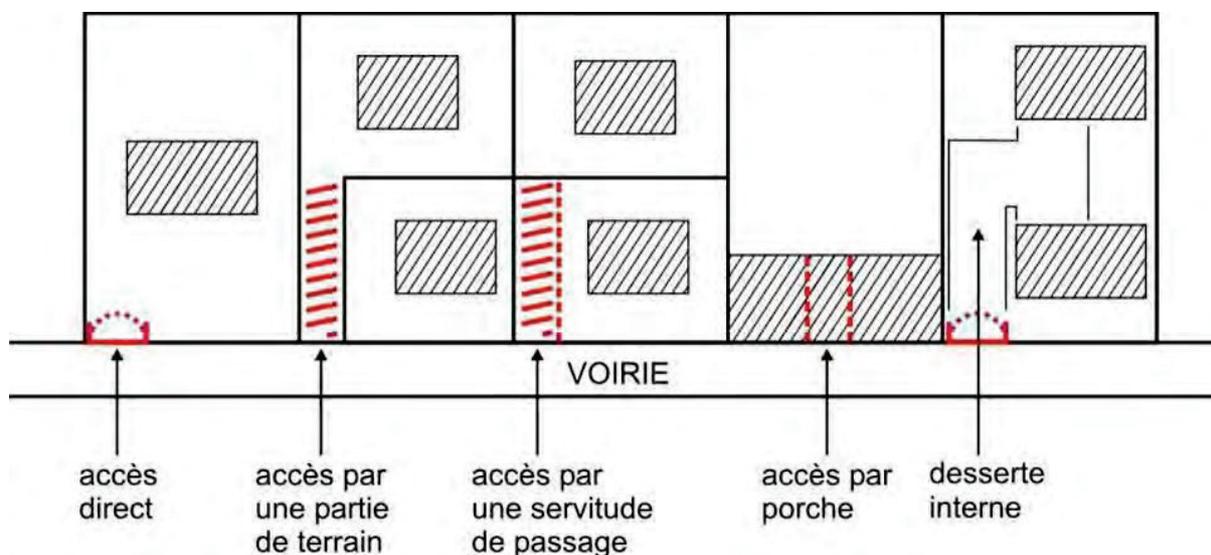
2. Définitions

Les définitions ci-après doivent être considérées au regard des précisions indiquées aux termes des champs d'application énoncés en préambule dans les articles du règlement.

Les précisions apportées par ces champs d'application s'appliquent à toutes les occurrences du terme et ce, dans l'ensemble du règlement.

Accès

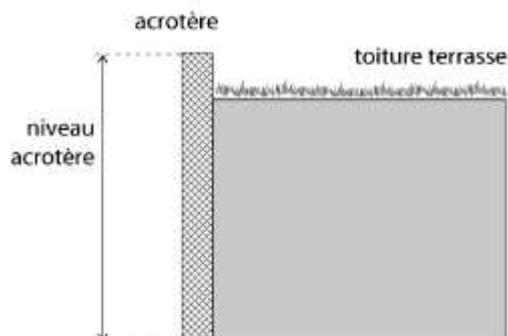
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 19 et 20.

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. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe toujours au dernier niveau de la construction.



Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

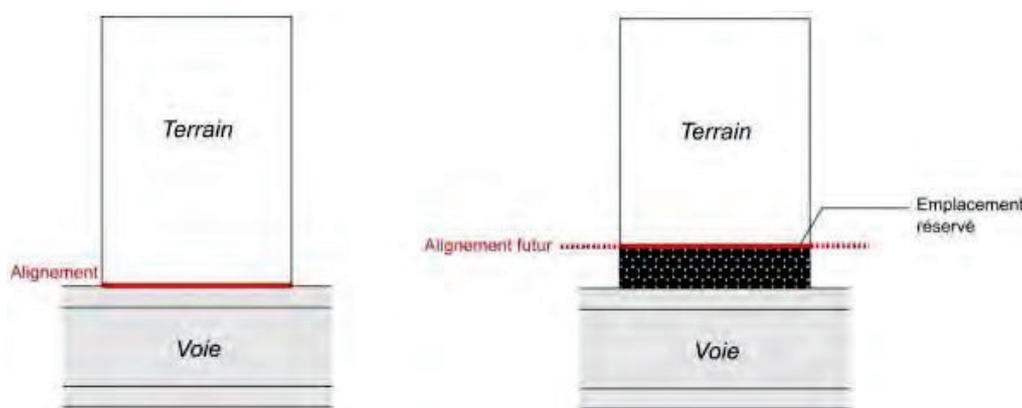
Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 1 et 2.

Alignement (ou limite de voie ou d'emprise publique ou privée)

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la voie privée ouverte à la circulation publique, aussi bien en sous-sol qu'en superstructure :

- Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue **"l'alignement actuel"**,
- Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue **"l'alignement futur"**. Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage (matérialisé par un alignement imposé ou un emplacement réservé par exemple).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 6.



Annexe (ou local annexe)

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Son gabarit et ses règles d'implantation sont spécifiés dans chaque secteur.

Atelier d'artistes

Local destiné à une activité dédiée aux beaux-arts ou l'un de leurs prolongements contemporains (atelier d'architecte, peintre, sculpteur, décorateur, ...). Il est assimilé aux locaux dédiés à l'artisanat au sens du présent règlement.

Attique (niveau en attique)

Partie supérieure de la construction qui constitue le (ou les) dernier(s) étage(s) et est disposée en retrait du reste de la façade. Elle doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 7.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7, 8, 9.

Banalisation

Méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans le parc de stationnement, sans que les places soient affectées.

Bande de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- **La bande de constructibilité principale** : Selon les zones, une bande de constructibilité peut être définie. D'une profondeur variable selon les zones, elle est comptée perpendiculairement depuis l'alignement (actuel ou futur, en cas de prescription particulière inscrite au plan) et s'applique par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux voies privées au sens du présent règlement. Elle est définie perpendiculairement depuis tout point de l'alignement et s'applique sur toute la largeur du terrain.
- **La bande de constructibilité secondaire** s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6 et 7.

Châssis de toit

Cadre mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Clôtures

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées : elle est alors élevée en limite séparative,
- la limite entre le domaine public et le domaine privé : elle est alors élevée sur l'alignement

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope par surface décrit le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture-terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Les types de surfaces écoaménagées et leurs valeurs écologiques sont précisés dans le règlement de zone pour chaque commune.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Combles

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture en pente, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction

Travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Pour être considérée existante, elle doit être aussi régulièrement édifiée.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

Cour commune

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sursol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Dépôts et décharges :

Tout dépôt de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping. Ces derniers sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles L.541-3 et suivants du code de l'environnement.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire à la Mairie du lieu intéressé.

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

Eaux industrielles

Sont classées dans les eaux industrielles, celles provenant de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales ou artisanales. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, de pompes à chaleur et de climatisation.

Eaux usées domestiques

Eaux ménagères usées provenant des établissements et services résidentiels, produites essentiellement par le métabolisme humain et les activités ménagères.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Édicule

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels.

Les éléments inclus ou non dans le calcul de l'emprise au sol sont précisés dans le règlement de chaque zone.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 9.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Espace vert (et coefficient d'espaces verts)

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Il peut être situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Dans ce cas, une épaisseur de terre minimale peut être imposée. Elle est alors précisée dans les règles de chaque zone.

Cette emprise peut être exprimée en pourcentage d'espace-vert. On parle alors de coefficient d'espaces verts.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Pleine terre

Par pleine terre on entend les espaces libres répondant aux caractéristiques suivantes :

- possède un revêtement perméable
- n'entrave pas la végétation ni les plantations,
- ne comporte aucune construction en surélévation comme en sous-sol,
- et permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Espèce invasive

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Espèces indigènes ou locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Île-de-France et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, les arbres fruitiers...

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

Extension

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment à l'horizontale en niveau rez-de-chaussée uniquement. L'extension est destinée à faire partie intégrante du bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure.

Extension : surélévation

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante en hauteur d'une construction existante, sans en modifier l'emprise au sol.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture, autrement dit, l'ensemble des faces verticales en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue les façades « principales », « sur rue », « arrière », « latérales », « secondaires », « pignon » précisées dans le corps de chaque article.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

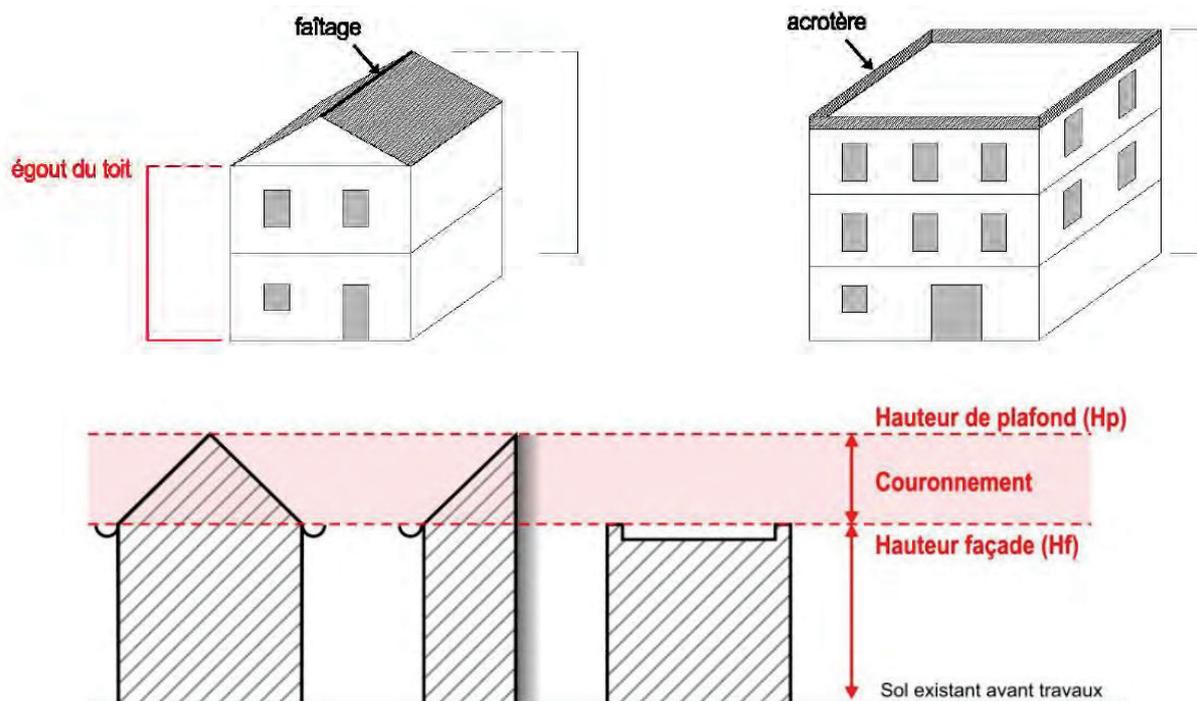
Hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

Elle se définit selon plusieurs modes de mesure (voir schémas ci-dessous) précisés dans le corps de chaque article :

- faitage, égout, acrotère,
- hauteur plafond, hauteur de façade, auxquelles une oblique s'ajoute parfois.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.



Jour de souffrance

Ouvertures laissant passer la lumière mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit d'une hauteur supérieure à 1,90 m et elles sont interdites en limites séparatives.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Ligne de ciel du paysage urbain

La ligne de ciel du paysage urbain est la silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel. C'est la ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui, séparant des unités foncières contiguës, aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 7.

Limites en fond de parcelle

Les limites séparatives de fond de terrain correspondent aux limites autres que l'alignement et les limites séparatives latérales définies précédemment.

Certaines parcelles ne présentent pas de limite de fond de parcelle (cas particulier des terrains triangulaires, des terrains d'angle ou des terrains à l'angle de deux rues).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 7 et 8.

Longueur ou largeur ou linéaire de façade

Le linéaire de façade d'une construction sur voie correspond à la longueur de la construction ou partie de construction faisant face à la limite de voie, comptée d'un point à l'autre de la façade.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 11.

Logement de fonction

Habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des entreprises et installations. Il ne pourra y avoir qu'un seul logement de fonction par unité foncière. L'article R2124-72 du Code général de la propriété des personnes publiques fixe les modalités concernant ces logements de fonction.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 2.

Lotissement

Sauf dispositions contraires applicables de chaque commune, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mutualisation

Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Plantation

Arbre de grand développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 15 m ;

Arbre de moyen développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 8 et 15 m.

Arbre de petit développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 8 m

Arbuste :

- Plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 m.

Massif arbustif :

- Surface plantée de plantes fleuries et d'arbustes.

Pylône

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Raquette de retournement

Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

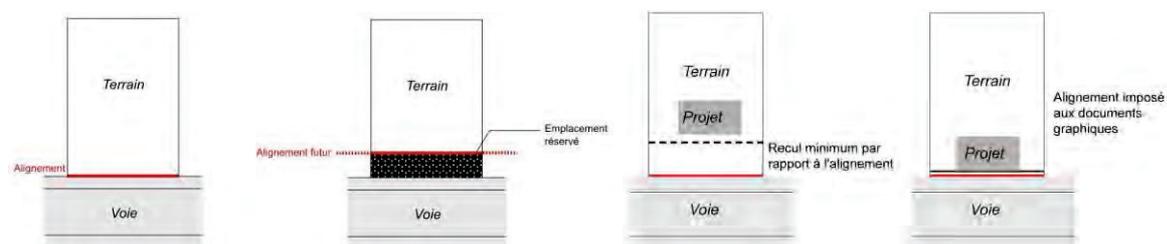
Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 17.

Recul (ou marge de recul)

Le recul par rapport à l'alignement est le recul minimal imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant d'une prescription du présent règlement. Sa profondeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Lorsque l'alignement résulte d'une indication du plan, la majeure partie du linéaire de façade (au moins la moitié) de la construction doit se conformer à cet alignement en s'implantant sur ce dernier. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un recul minimal, mais d'un alignement imposé.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.



Retrait

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de la façade avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, oriels, (etc..) constituent des saillies.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7, 8 et 9.

Sous-sol

Niveau de la construction enfoui totalement ou majoritairement au-dessous de la surface du sol. La hauteur du sous-sol est mesurée du plancher bas du sous-sol au plancher bas du rez-de-chaussée. Un sous-sol sera considéré comme un niveau si son élévation au-dessus du niveau du terrain naturel est égale ou supérieure à la moitié de sa hauteur.

Surfaces écoaménagées

Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, en fonction de leur intérêt environnemental.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménagées.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant à la date de l'autorisation de la construction (avant le projet de construction), avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Terrain constructible

Un terrain constructible est un terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves.

Cela implique que le terrain :

- soit physiquement apte à supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la construction envisagée.
- soit viabilisé, c'est-à-dire raccordé (ou raccordable) aux réseaux (eau potable, électricité, téléphone, éventuellement assainissement et gaz).
- ait accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 19 et 20.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 11.

Unité foncière (ou terrain)

Une unité foncière est un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

Voie (de desserte)

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 19 et 20.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie. Constituent ainsi des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins, parcs et places publics, etc.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 19 et 20 seulement pour les communes du Perreux-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne.

Vue directe

Une vue directe au droit d'une baie ou fenêtre est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction et dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 7 et 8.