

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
COMMUNE DE BIDART



MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC DECLARATION DE PROJET

PROJET DE CONSTRUCTION Zone « Aldaketa »

=====

1. Rapport de présentation
 - A. L'intérêt général du projet
 - B. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 - C. Evaluation Environnementale
2. Règlement graphique (extrait du plan de zonage)
3. Règlement littéral



1.3 CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UC_r, riverain de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation, et un secteur UC_a dont la densité est légèrement supérieure au reste de la zone.

ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Sont de plus interdites en secteur UC_r toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

ARTICLE UC 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.

- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L. 151-19) et devant être protégés :
 - *immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,*
 - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
 - *espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.*
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *pour toute opération de 4 logements, l'opérateur réalisera 1 logement social (locatif social ou accession aidée au sens du PLH) ;*
- *pour toute opération de 5 logements, l'opérateur réalisera 2 logements sociaux (locatif social ou accession aidée au sens du PLH) ;*
- pour toute opération de 6 logements et plus, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements aidés dont au moins 35% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS) et au moins 15% en accession sociale ou aidée telle que définie dans le PLH.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

ARTICLE UC 3: *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies et les chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

En sous-secteur UCa, pour tout projet couvrant l'ensemble du sous-secteur, il sera imposé un accès sur chacune des voies le desservant.

ARTICLE UC 4: *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX*

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales :

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée (m²) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- *Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,*
- *Pour poursuivre des alignements de façades existants,*
- *Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,*
- *Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),*
- *Pour des piscines non-couvertes.*

ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 3 mètres.

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

En sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

ARTICLE UC 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L. 151-19 et devant être protégés :

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20m ne doit pas dépasser 1,80m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
 - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m² de surface de plancher.
 - De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m² de surface de vente.
 - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m² de Surface de Plancher.
Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
 - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
 - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
 - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m² de surface de salle affectée à la restauration du public.
 - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UC 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m² doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant.

En secteur UCa, toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m² doit comporter un espace vert de pleine terre à usage commun d'une superficie au moins égale à 20% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction. S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L. 151-19 et devant être protégés :

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE UC 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.

