

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAB

### **Rappel :**

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

### **Article 1 UAB : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Sont interdits :**

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

### **Article 2 UAB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Articles 3 UAB à 5 UAB :**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 6 UAB : Implantations des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les *constructions* doivent être édifiées à l'*alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un *ordonnement de fait* des *bâtiments existants* qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas à la règle citée ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute *construction* nouvelle qui s'y insérera.

#### **2. Avant-corps**

Les *avant-corps* sont soumis aux dispositions suivantes :

### 2.1. *Avant-corps et domaine public*

La *construction* d'*avant-corps* ouverts ou fermés est admis à 3,50 mètres au-dessus du *niveau moyen de la voie de desserte* du terrain, sous réserve que leurs *saillies* ne soient pas supérieures à 1,30 mètre, que la voie ait une largeur d'au moins 10 mètres et que les *avant-corps* restent en retrait d'au moins 0,50 mètre par rapport à la bordure du trottoir. La distance latérale qui sépare les *avant-corps* du prolongement fictif du terrain limitrophe doit être au moins égale à son avancée au point le plus saillant.

### 2.2. *Avant-corps et ligne de construction*

En débord sur une *ligne de construction*, sont autorisés les *avant-corps* ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la *ligne de construction* et l'*alignement* opposé soit d'au moins 10 mètres.

### 2.3. *Avant-corps et marges de recul*

- 2.3.1. La *construction* d'*avant-corps* ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'*alignement*, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'*alignement* opposé soit d'au moins 10 mètres.
- 2.3.2. Pour les *constructions* ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les *avant-corps* peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

### 2.4. Dimensionnement des *avant-corps* fermés par rapport à la *façade*

Lorsqu'ils sont en *saillie* sur le domaine public ainsi que sur une *ligne de construction* ou marge de recul, la longueur des *avant-corps* fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la *façade* du *bâtiment*.

## Article 7 UAB : Implantation des *constructions* par rapport aux limites séparatives

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 1.1. Les *façades* sur rue doivent être édifiées en ordre continu jusqu'aux limites séparatives latérales. La profondeur du *bâtiment*, le long de la limite séparative latérale, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir de l'*alignement* des voies existant, à modifier ou à créer, ou encore de la ligne qui s'y substitue (*ligne de construction* ou ordonnancement des *bâtiments existants*).
- 1.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les *constructions* peuvent être implantées sur toutes limites séparatives si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les retraits par rapport aux limites séparatives, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le *bâtiment* peut être accolé à un pignon existant en attente, *sans dépassement dans aucun sens*.

### 2. Implantation avec prospect

- 2.1. Lorsque les conditions citées au paragraphe 1. ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 2.2. Le prospect précité s'applique dans tous les cas en limite séparative arrière, pour tout **bâtiment** de plus de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 2. ne s'appliquent pas aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

## Article 8 UAB : Implantation des **constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les **bâtiments** non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les **façades** ou parties de **façades** des **constructions** situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des **bâtiments** est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des **baies** et le point le plus haut du **nu de la façade** en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout **bâtiment** faisant face à un **bâtiment** à usage d'habitation.

## Article 9 UAB : Emprise au sol

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol des **bâtiments** ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UAB1 : non réglementé
- UAB2 : 75 %

### 2. Dispositions particulières

Lorsque l'intersection de deux voies délimite un terrain d'angle de 120° au maximum, l'emprise au sol à maintenir non sur-bâtie, découlant des pourcentages précités, peut être réduite de moitié au plus. Il en est de même lorsqu'une même voie présente un angle de 120° au maximum.

## Article 10 UAB : Hauteur maximale des **constructions**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Mode de calcul

La hauteur maximale des **constructions** est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au **niveau moyen de la voie de desserte** existante ou à créer pour les **constructions** implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au **niveau moyen du terrain d'assise** de la **construction** pour les **constructions** implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

## 2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. La hauteur maximale hors tout des **constructions** est limitée à 8 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

## 3. Dispositions particulières

La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque **façade**, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.

### Article 11 UAB : Aspect extérieur des **constructions**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La définition volumétrique et architecturale des **façades** et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'**îlot**...

En outre, les **constructions** doivent s'intégrer harmonieusement à la **séquence** dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des **constructions** riveraines et voisines.

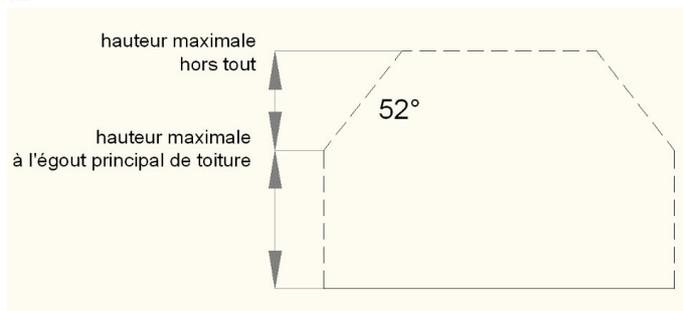
Pour cette raison il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10 UAB ci-dessus. De même, parmi les règles alternatives d'implantation figurant le cas échéant aux articles 6 UAB et 7 UAB ci-dessus, certaines d'entre elles peuvent être imposées.

### 1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les **constructions** surmontées d'**attiques**, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'**égout de toiture** fixée à l'article 10 UAB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.

1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux **attiques** implantées sur limites séparatives.

1.3. A l'exception des toitures à la « **Mansart** », les pentes des toitures des **volumes principaux** des **bâtiments** sont limitées à 52°.



### 2. Lucarnes

Des **lucarnes** isolées peuvent faire **saillie** sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au **nu de la façade**. La largeur cumulée de toutes les **lucarnes**, y compris tous leurs détails de **construction**, ne peut excéder la moitié de la largeur de la **façade** en premier niveau de toiture et le tiers de la **façade** en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

### 3. Clôtures en limite du domaine public

3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures doivent être soit à *claire-voie*, soit composées d'un *mur bahut* surmonté d'un dispositif à *claire-voie*, dans une proportion 1/3 *mur bahut*, 2/3 dispositif à *claire-voie*.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.
- 3.5. Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'*extension* des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

## **Article 12 UAB : Stationnement**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article 13 UAB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Il est exigé pour toute *construction* nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des *aménagements paysagers* :
  - UAB1 : non règlementé
  - UAB2 : 10 %
2. Cette disposition ne s'applique pas en cas de *réhabilitation* ou de reconstruction à l'identique.
3. Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :
  - UAB1 : 10 %
  - UAB2 : 20 %
4. Lorsque le *bâtiment* se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement hormis l'*accès* à ces *constructions*. Cette disposition ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

## **Article 14 UAB : Coefficient d'occupation du sol**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article 15 UAB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».