

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

### **Rappel :**

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

### **Article 1 UB : 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 de la zone.
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 UB : 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 UB à 5 UB :**

---

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

### **Article 6 UB : Implantation 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 peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

#### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. 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 être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

### 3. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

#### 3.1. Avant-corps et domaine public

La construction d'avant-corps ouverts ou fermés est possible 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.

#### 3.2. 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.

#### 3.3. Avant-corps et marges de recul

- 3.3.1. 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.
- 3.3.2. 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.

#### 3.4. Dimensionnement des avant-corps 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 UB : 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 ».

En vertu de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
- 1.2. L'implantation le long d'une limite séparative latérale de toute construction d'une hauteur hors-tout supérieure à 3,50 mètres peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un bâtiment principal implanté à moins de 1,90 mètre de cette limite séparative.

## 2. Dispositions applicables en secteur de zone UB1, UB2, UB2a, UB3

### Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect) :

- 2.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), 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 1,90 mètre.
- 2.4. sur une profondeur de 13 mètres à 20 mètres, 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.
- 2.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

## 3. Dispositions applicables en secteur de zone UB4

### Implantation jouxtant les limites séparatives

- 3.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 3.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 3.3. Dans tous les cas, les constructions implantées sur limite séparative ne peuvent jouxter plus de deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect) :

- 3.4. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), 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 1,90 mètre.
- 3.5. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, 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.

#### 4. Dispositions applicables en secteur de zone UB5

Implantation jouxtant les limites séparatives

- 4.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 4.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 4.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantations avec prospect) :

- 4.4. sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), 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 1,90 mètre.
- 4.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, 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.

#### 5. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1., 2., 3. et 4. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 5.1. aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 5.2. 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 être implanté soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 5.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

#### **Article 8 UB : 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 UB : 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 :

- UB1 : 75 %
- UB2 et UB2a : 65 %
- UB3, UB4 et UB5 : 50 %

## 2. Dispositions particulières

- 2.1. Dans le secteur UB2a, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 65 %. Elle est limitée à 40 % pour les niveaux situés au-delà du rez-de-chaussée.
- 2.2. L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>.
- 2.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 10 UB : 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. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
  - 8 mètres dans les secteurs de zone UB1, UB2 et UB3 ;
  - 5 mètres dans les secteurs de zone UB4 et UB5.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### 3. Dispositions particulières

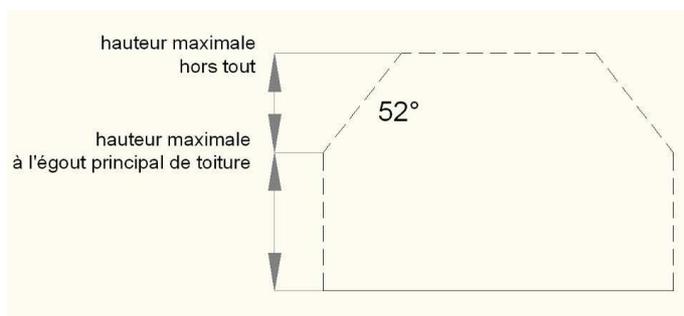
- 3.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque façade, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.
- 3.2. Dans le secteur de zone UB2a, nonobstant les dispositions ci-avant, la hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique. Cette hauteur est autorisée sur une proportion maximale de 70 % du linéaire total de la façade bâtie donnant sur l'avenue de Colmar. Pour les 30 % restants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal de la toiture.

## Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

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

### 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 UB, 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. Les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments sont limitées à 52°.

1.4. Par exception, les toitures à la « Mansart » sont admises à condition de s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte de la volumétrie et de la hauteur des constructions riveraines et voisines.

### 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 peuvent 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. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

## Article 12 UB : Stationnement

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

## Article 13 UB : 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. Dispositions générales

- 1.1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
- 1.2. Il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre :
  - UB1 : 10 %
  - UB2 et UB2a : 15 %
  - UB3 : 20 %
  - UB4 et UB5 : 30 %
- 1.3. Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :
  - UB1 : 20 %
  - UB2 et UB2a : 25 %
  - UB3 : 30 %
  - UB4 et UB5 : 40 %

## 2. Dispositions particulières

- 2.1. 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 réglementaire ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- 2.2. Pour les unités foncières de moins de 400 m<sup>2</sup>, la moitié au moins du pourcentage indiqué au 1.2. doit être aménagé en pleine terre.

### **Article 14 UB : 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 UB : 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 UB : 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 ».