

## - TITRE II -

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements.

La zone UB comprend un **secteur UBa**, qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### **Zone UB et secteur UBa :**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

#### **Zone UB et secteur UBa :**

- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

#### **Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver :**

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés.

**Secteur UBa uniquement :**

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme « servitude destinée à localiser des espaces verts » (article L123-2 alinéa c) :

Ne seront admis que :

Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien, et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :**

**Zone UB et secteur UBa :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### **Article UB 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :**

**Zone UB et secteur UBa :**

**Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.**

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

#### **Secteur UBa :**

Le débit de rejet ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare.

#### **Article UB 5 Superficie minimale des terrains :**

##### **Zone UB et secteur UBa :**

Néant

#### **Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et par rapport aux emprises publiques :**

##### **Zone UB**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

##### **Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :**

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## Secteur UBa :

### 6.1. Constructions nouvelles.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

### 6.2. Constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

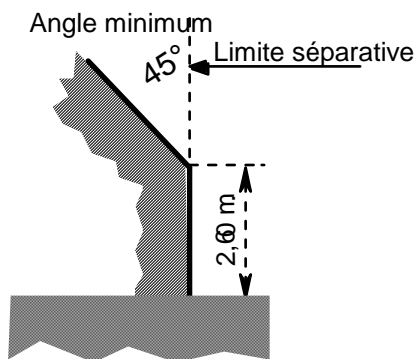
## Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### Zone UB

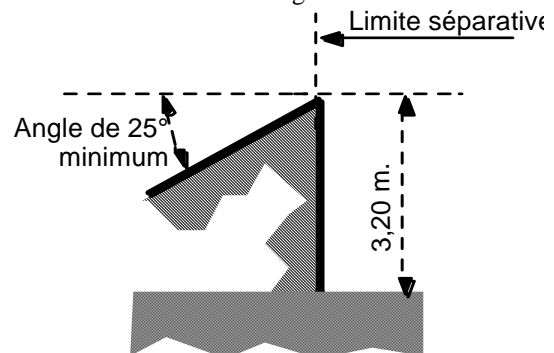
1) **Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.** Cependant La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder **15 m**. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies ci après.

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m**. dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



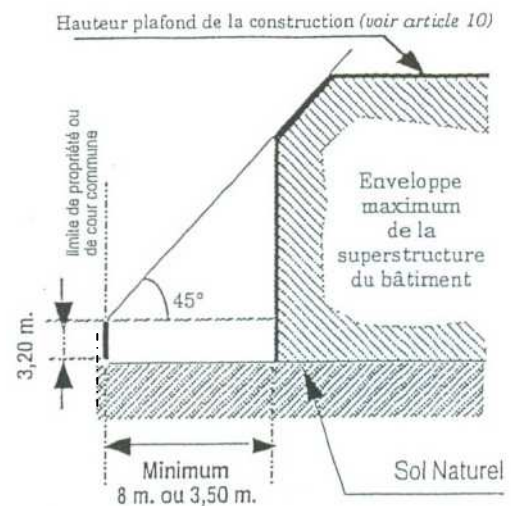
► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m**. lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :

- Par rapport aux limites latérales (*limites aboutissant directement sur l'alignement des voies publiques*), en cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
  - À **8,00 m** si la façade ou le pignon comporte des vues directes.
  - À **3,50 m** dans le cas contraire.
- Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-après.

- ▶ De plus si la façade ou le pignon comporte des vues directes les constructions en superstructure devront être implantées sauf convention de cour commune à au moins **8 m.** des limites séparatives concernées.
- ▶ Si la façade ou le pignon ne comporte pas de vue directe les constructions en superstructure devront être implantées à au moins **3,50 m.** des limites séparatives concernées.



**Nota :** les balcons d'un débord égal ou inférieur à **0,80 m.** seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas l'aplomb des balcons devra se situer à au moins **2 m.** des limites latérales

- Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à **3,50 m.**

#### **Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :**

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de **15 m.**

- 3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".
- 4) Lorsque des terrasses ou balcons situés à plus de **1,00 m.** du terrain naturel ou des balcons seront implantés à moins de **4 m.** des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1,90 m.** de hauteur (mur ou parois translucide).

#### **L'ensemble des règles du présent article pourra être modifiées:**

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif

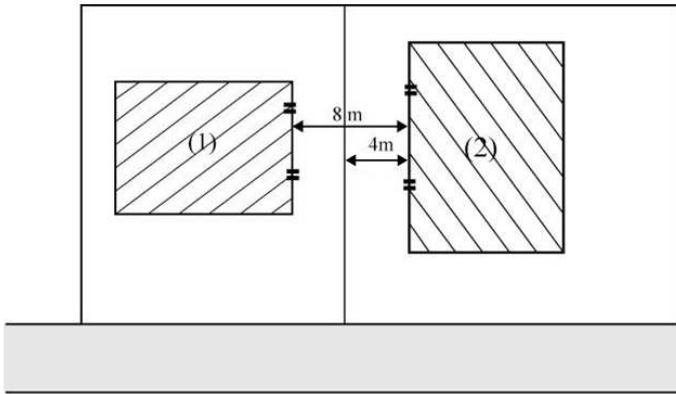
#### **Secteur UBa :**

##### **7.1. Constructions nouvelles.**

###### 7.1.1. Règle générale

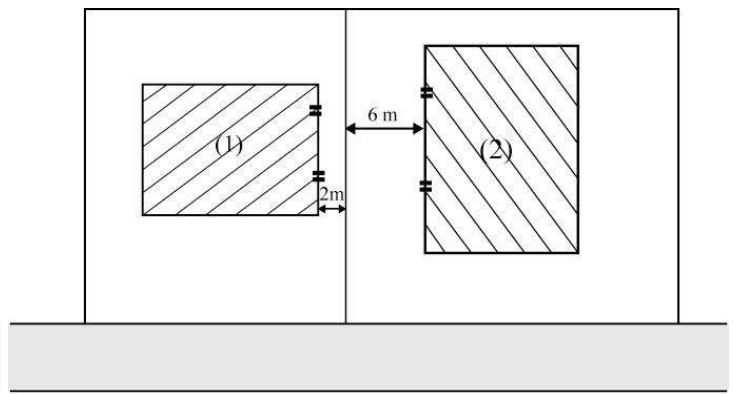
- 1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :
  - ▶ À **4,00 m.** si la façade ou le pignon comporte des vues directes, sous réserve de préserver une distance d'au moins **8 m** par rapport aux façades en vis-à-vis sur les terrains voisins.
  - ▶ À **3,50 m** dans le cas contraire.

**Retrait en cas d'implantation en retrait et de vue directe**



- ▬ Vue directe
- (1) Construction existante
- (2) Construction neuve

**Autre possibilité de retrait en cas d'implantation en retrait et de vue directe**

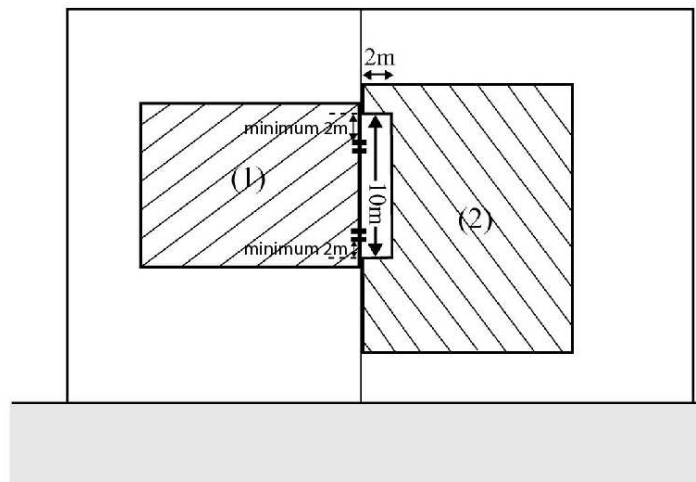


- ▬ Vue directe
- (1) Construction existante
- (2) Construction neuve

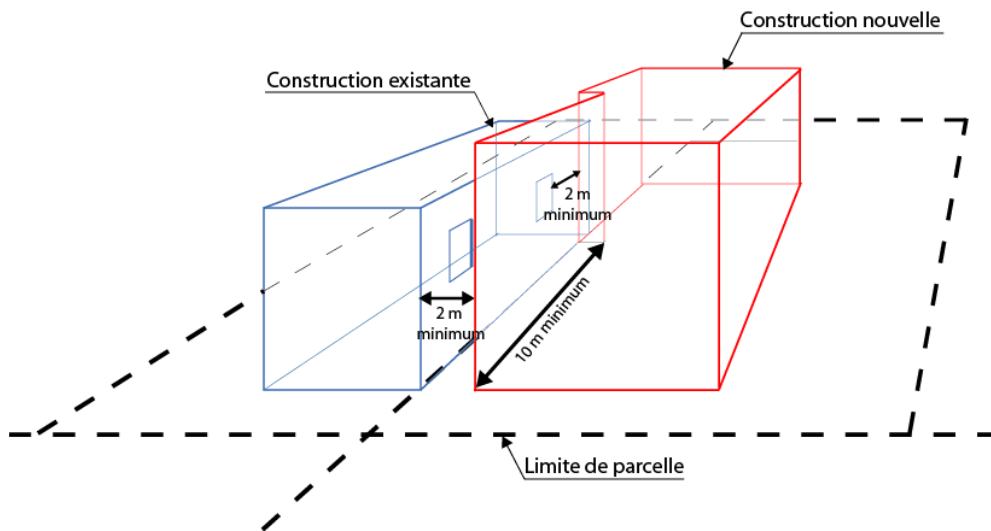
7.1.2. Règles particulières

- 1) En cas d'implantation en limite, si la façade voisine comporte des vues directes, la construction en vis-à-vis doit être, sur une longueur de 10m **minimum**, en retrait d'au moins 2m. **Le retrait doit commencer à 2m des bords extérieurs des vues concernées.**

**Retrait en cas d'implantation en limite et de vue directe**

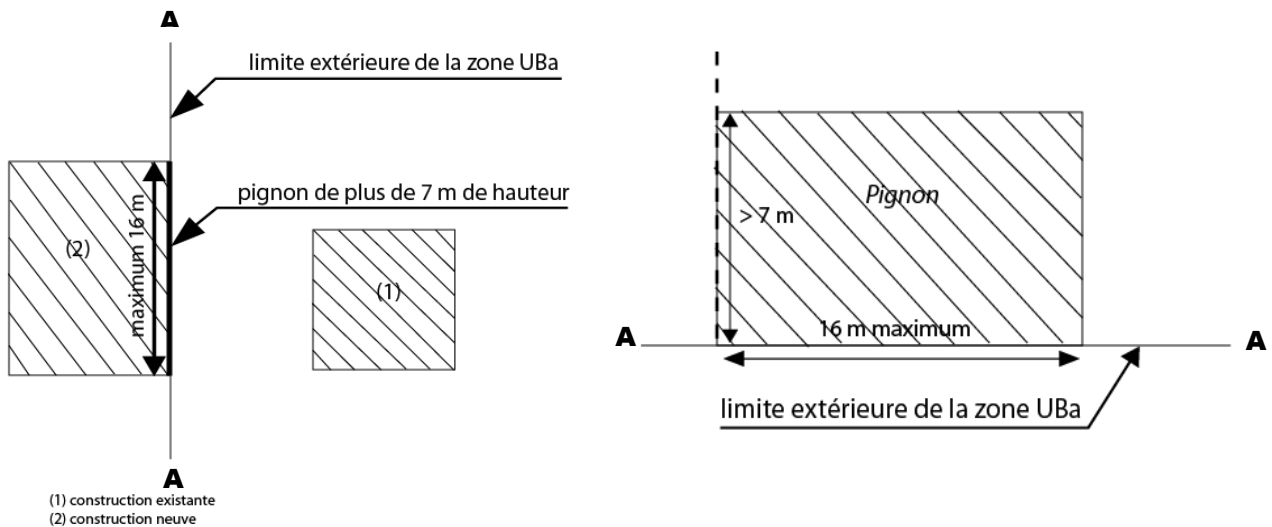


- ▬ Vue directe
- (1) Construction existante
- (2) Construction nouvelle



- 2) Sur les limites extérieures de la zone délimitée, le pignon d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 7 mètres ne peut excéder 16 mètres de longueur.

**Longueur maximum d'un bâtiment  
en cas d'implantations en limite de zone**



### 7.1.3 Exception

Les dispositions prises aux alinéas 7.1.1 et 7.1.2 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 7.2 Les constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement, et achevées à la date d'approbation du PLU, doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

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

### **Zone UB**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

### **Secteur UBa :**

Non réglementé.

## **Article UB 9 Emprise au sol des constructions :**

### **Zone UB**

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain. Cette emprise étant portée à **60 %** pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions destinées aux équipements sportifs il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

### **Secteur UBa :**

Non réglementé.

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

### **Zone UB**

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra excéder **21 m.**

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

### **Secteur UBa :**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **25 m.**

Les bâtiments publics et d'intérêt collectif ont des caractéristiques spécifiques. On ne peut donc pas définir à l'avance leur hauteur. Par conséquent, leur hauteur n'est pas réglementée.

## **Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

### **Zone UB et secteur UBa**

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Les façades sur rue des constructions lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de **12 m.**, devront être traitées par des changements de modénatures ou par ruptures architecturales
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

### **Règles relatives aux clôtures**, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m.** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à **2,00 m.** à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**, sauf dispositions particulières liées à la topographie des lieux.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

### **Zone UB**

- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à 15°.

### **Secteur UBa :**

- Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures végétalisées, les toitures en pente et les toitures propres à recevoir de l'exploitation solaire. En cas de toiture à pente, cette dernière ne pourra être inférieure à 15°.
- Les façades des commerces à rez-de-chaussée sur la rue de Paris devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

## **Article UB 12 Aires de stationnement :**

### **Zone UB**

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. X 2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

#### **1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

#### **2) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1 place** par logement, de plus il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

#### **3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Secteur UBa :**

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures aux normes en vigueur en matière de stationnement (à titre d'information, la norme officielle depuis 1996 figure en annexe du présent document).

Les espaces à réserver pour assurer le stationnement seront déterminés comme ci-après, **et** pourront être créés sur la parcelle ou à proximité : dans son environnement immédiat, par l'obtention d'une concession à long terme, ou dans un parc privé de stationnement, conformément à l'article **L123-1-2** du code de l'urbanisme.

**En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.**

### **1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au 2) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux, sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

### **2) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver pour un logement est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les vélos, et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

### **3) Pour les activités économiques, les services publics ou d'intérêt collectif et les résidences de services (résidences de personnes âgées, résidences étudiantes...)** :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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

### **Zone UB**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur)
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

**Secteur UBa :**

L'emplacement réservé figurant au document graphique est réservé aux espaces verts.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

**Zone UB**

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

**1,20 + 0,40** en vue de l'incitation à la création d'activités économiques,  
soit un C.O.S. total de **1,60** dont **1,20** maximum utilisable pour de l'habitation.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UB.

**Secteur UBa :**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

## 6 - ANNEXE

# norme française

NF P 91-120

Avril 1996

Dimensions des constructions

Parcs de stationnement à usage privatif

Dimensions minimales des emplacements et des voies

E : Dimensions of the constructions - Private car parks - Minimum dimensions of the parking lots and lanes

D : Maße der Bauwerke - Private Parkplätze - Mindestmaße der Park- und Verkehrsflächen

### Statut

Norme française homologuée par décision du Directeur Général de l'AFNOR le 5 mars 1996 pour prendre effet le 5 avril 1996.

### Correspondance

A la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux européens ou internationaux traitant du même sujet.

### Analyse

Le présent document spécifie les dimensions minimales à observer pour les emplacements de stationnement à usage privatif et pour les voies de circulation les desservant.

### Descripteurs

Thésaurus International Technique : parc à voitures, aptitude à la fonction, conception, dimension, emplacement, accès, pente.

AFNOR 1996

## Sommaire

- Liste des auteurs
- 1 Domaine d'application
- 2 Références normatives
- 3 Dimensions minimales des emplacements
- 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées
  - 4.1 Dimensions horizontales
  - 4.2 Hauteur libre
  - 4.3 Pente
- 5 Accès aux emplacements
  - 5.1 Desserte des emplacements
    - 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation
    - 5.1.2 Voies de circulation
    - 5.1.3 Rampes
  - 5.2 Débouché en voirie

Membres de la commission de normalisation

Président : M MARRAST

Secrétariat: M LECOCQ - BNTB

M BAZIN CSTB

M BLACHERE AUXIRBAT

M DE L'HERMITE BNTFC

M DELCROIX SARECO

M DEVILLEBICHOT SNBATI

M EUGEL SNPPA

M JACQUET SOBEA IDF

M LABARDE FNPG

M LANERY SYNCOPARC

M LEMAY SERALP BATIMENT

MME LEROUX RENAULT SA

M MALAUBIER PSA

M MARRAST UNSFA

M MEYER GAZ DE FRANCE - DEC - SEDI

M PAQUIER SARECO

MME ROBIN CATED

M SACCONI SYNCOPARC

M SERRES COMITE DES CONSTRUCTEURS FRANCAIS D'AUTOMOBILES

M SMERECKI AFNOR

*Ce document relatif aux parcs de stationnement à usage privatif présente des similitudes et des différences avec la norme NF P 91-100 qui traite des parcs de stationnement publics.*

*Pour ce qui se rapporte aux emplacements, les différences traduisent la nécessité d'en traiter de manière individuelle, s'agissant de parties «privatives».*

*Pour ce qui est des circulations, les différences visent à prendre en compte l'effet qu'apporte l'accoutumance aux lieux dans le comportement des usagers.*

## 1 Domaine d'application

Le présent document propose aux divers intervenants dans l'élaboration des projets de construction des dispositions normalisées, relatives aux dimensions usuelles des parcs de stationnement à usage privatif, qui permettent, lorsqu'on s'y réfère, de faciliter la compréhension et la communication des éléments concernés du projet.

### NOTE 1

Il a également pour objet de faciliter une information correcte des parties pour toutes les transactions telles que contrats de réservation, actes de vente, baux de location pour lesquels il est recommandé de donner les classes d'appartenance, les dimensions des emplacements et autres informations utiles par référence à ce document.

Il traite :

- des dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements, les voies de circulation et

les rampes;

- de la pente des planchers et des rampes.

Il ne s'applique pas au rangement automatique, ni aux ascenseurs et aux emplacements destinés à recevoir des équipements mécaniques.

Il ne prend pas en compte les aspects liés à l'implantation des équipements tels que barrières, éclairages et leurs protections.

Il ne traite pas des emplacements fermés (boîtes) ; toutefois un emplacement de ce type peut être classé selon les modalités du présent document. Ce classement s'effectue sans tenir compte des caractéristiques d'encombrement du mode de fermeture (portes, grilles).

#### NOTE 2

Par extension, un emplacement peut être considéré comme «boxable», au sens du présent document, lorsque ses dimensions lui permettent, après enclotonnement dans les conditions prévues par les textes réglementaires en vigueur ( Arrêté du 31 janvier 1986 ) d'être classé selon les modalités du présent document, et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, administratives ou techniques qui peuvent en disposer autrement (Règlement de copropriété, par exemple).

## 2 Références normatives

Ce document comporte par référence datée ou non datée des dispositions d'autres publications. Ces références normatives sont citées aux endroits appropriés dans le texte et les publications sont énumérées ci-après. Pour les références datées, les amendements ou révisions ultérieurs de l'une quelconque de ces publications ne s'appliquent à ce document que s'ils y ont été incorporés par amendement ou révision.

Pour les références non datées, la dernière édition de la publication à laquelle il est fait référence s'applique.

NF P 91-201

Construction - Handicapés physiques.

## 3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise <sup>(1)</sup> m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00

<sup>1</sup> Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.

Tableau 1 Classes et réductions admises

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est complé dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.

## 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
  - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
  - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

### 4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (5) (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30(2)
75	4,50	5,10(1)	2,25
60	4,00	5,15	2,25
45	3,50	4,80	2,20
0	3,50	5,00(4)	2,50 (si obstacle à gauche) (3) 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1. Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2,3 et 4. Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2. La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c). La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3. Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4. Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5. Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.

Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements <sup>(1)</sup>
$\geq 0,65$	0
$\geq 0,40$ et $< 0,65$	0,10
$\geq 0,25$ et $< 0,40$	0,15
$< 0,25$	0,20

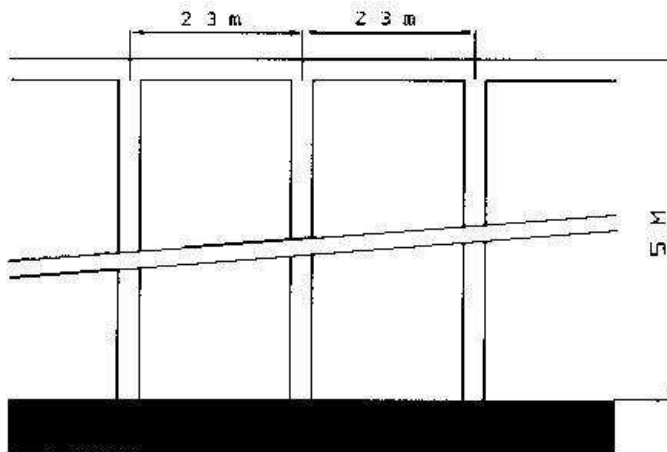
1. Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles

Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres

#### NOTE

Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

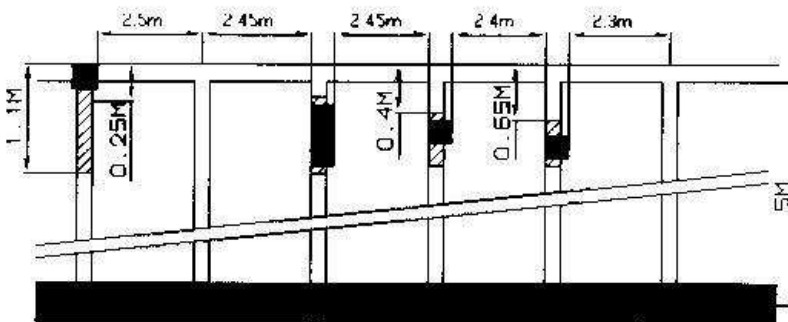
- Emplacements 230 mm x 500 mm



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 m et 1,10 m.



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement

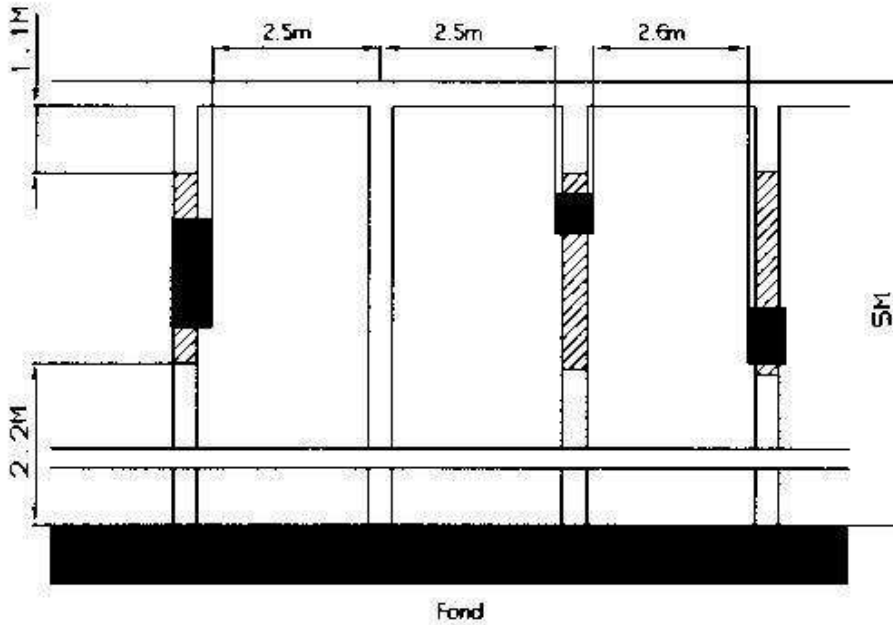


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement

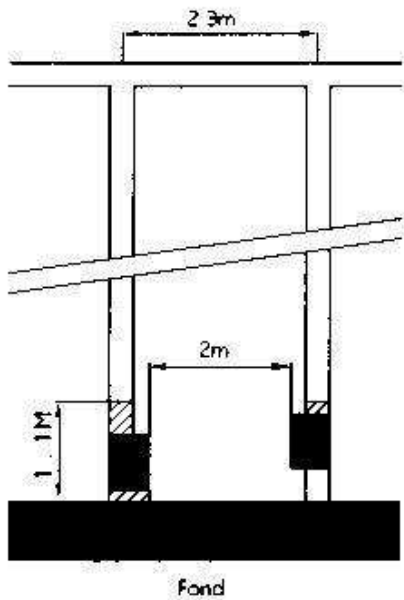
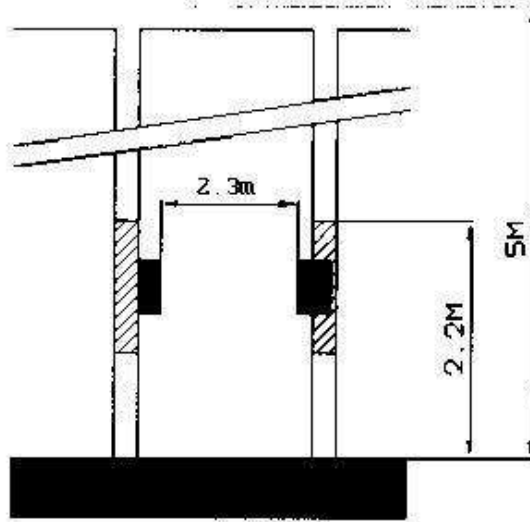


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

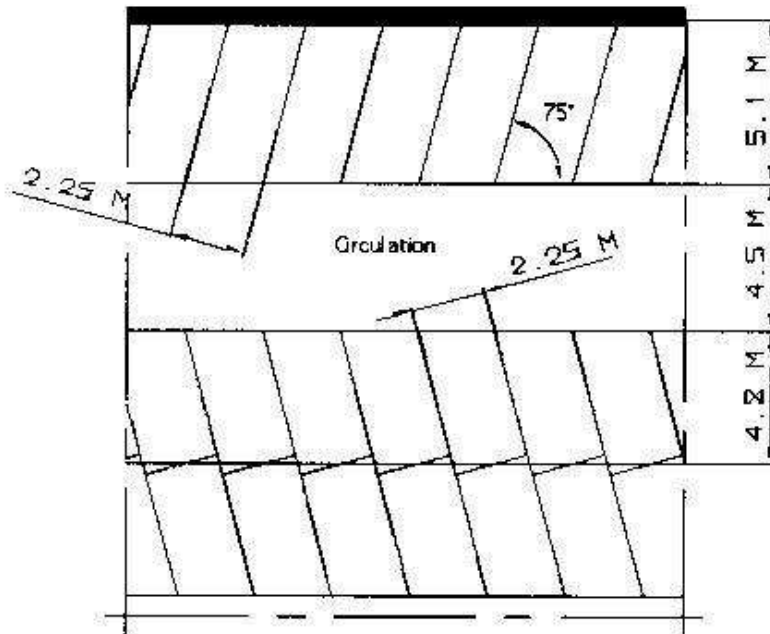


Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

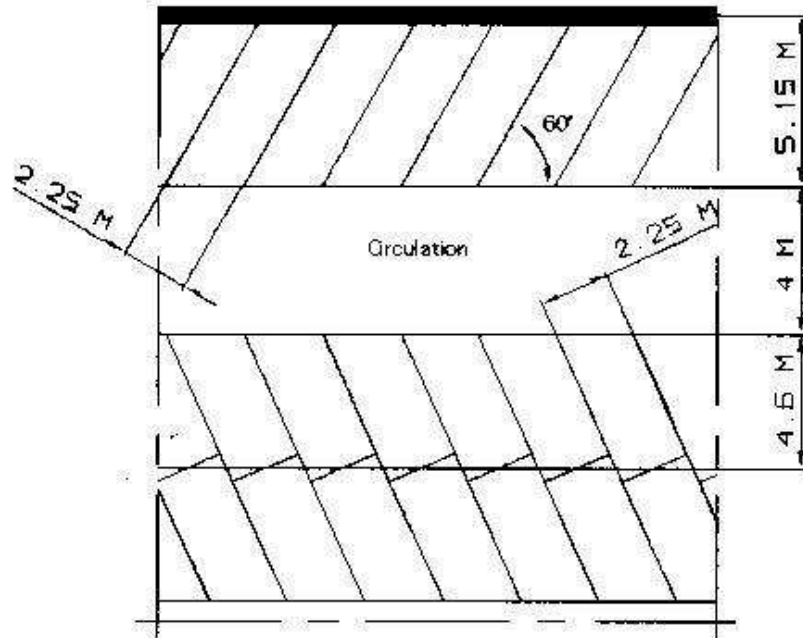


Figure 3 Placés de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

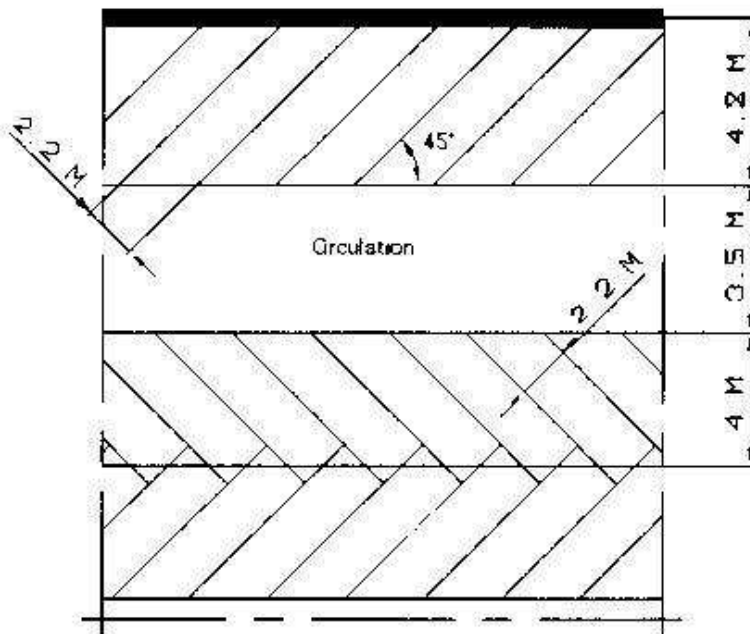


Figure 4 Placés de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°

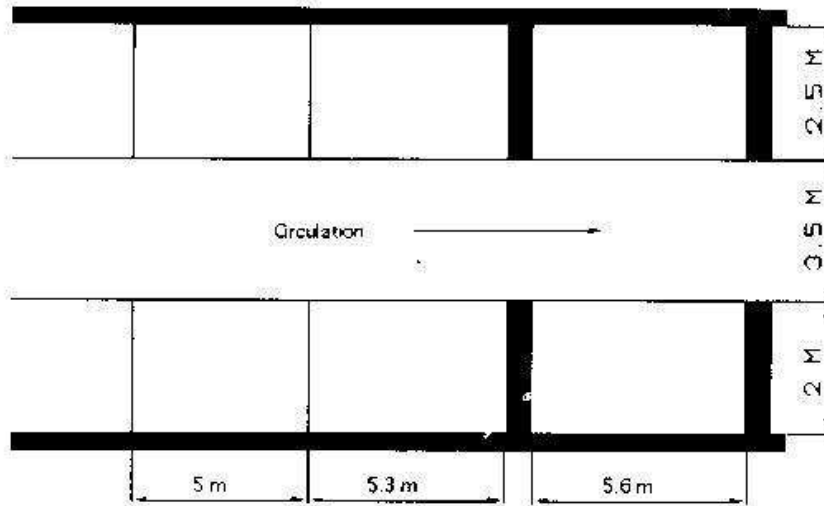


Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau

#### 4.2 Hauteur libre

A chaque niveau la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

Dans le cas d'un rangement en bataille ou en épi, le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 6.

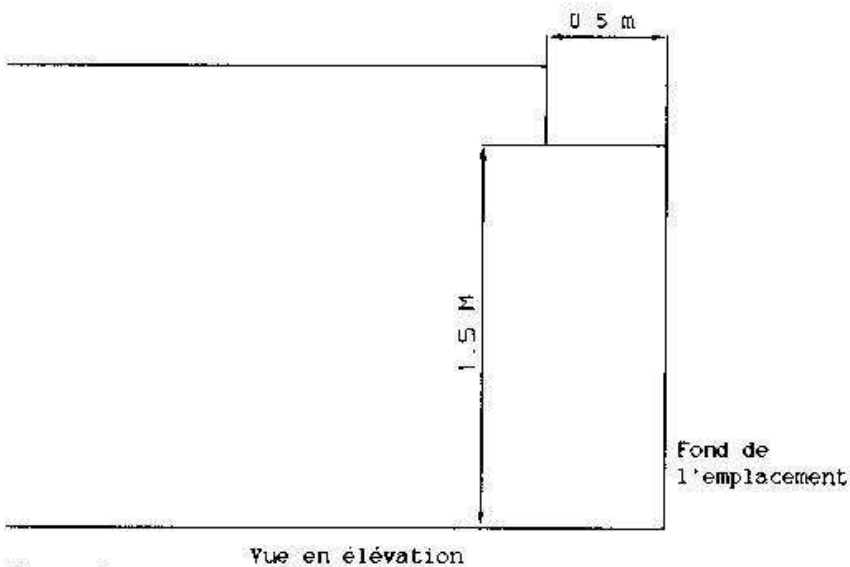
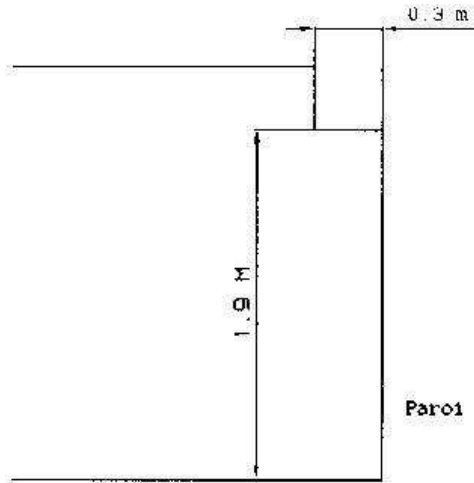


Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement

Dans le cas d'un rangement en créneau, l'emplacement doit maintenir dégagé, côté paroi, le gabarit défini par la figure 7.



Vue en élévation  
Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)

#### 4.3 Pente

La pente d'un emplacement ne doit pas excéder 5 % selon son axe longitudinal, et 7,5 % selon sa plus grande pente.

La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

## 5 Accès aux emplacements

### 5.1 Desserte des emplacements

#### 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m.

La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18 %.

#### 5.1.2 Voies de circulation

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique ;
- 5,00 m en double sens.

S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

#### 5.1.3 Rampes

##### 5.1.3.1 Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale  $L$  de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur  $R$  de la voie, et suivant la pente envisagée.

Largeur minimale  
de la voie (m)

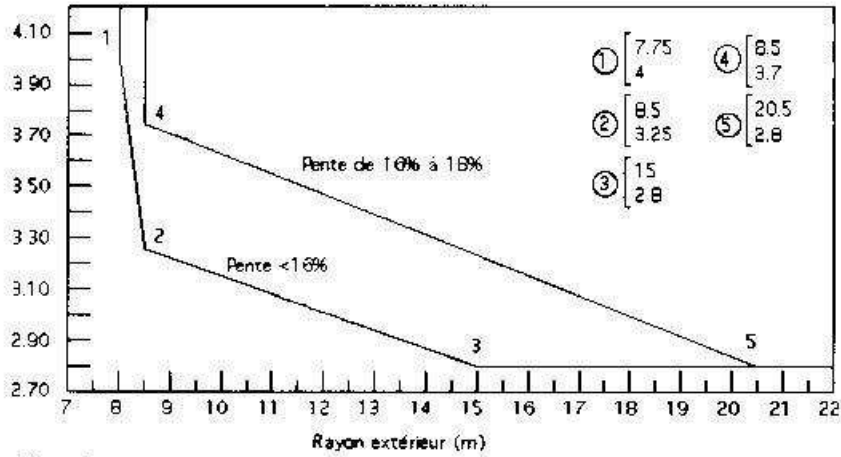


Figure 8

### 5.1.3.2 Raccordement des rampes

Le raccordement des rampes s'effectue suivant des courbes de rayon de courbure  $p$  (compté dans le plan axial de la rampe) de valeurs minimales (figure 9) :

- $p = 10$  m en sommet de la rampe ;
- $p = 15$  m en pied de rampe.

Faute de pouvoir réaliser les arrondis correspondants, le raccordement peut être effectué par des successions de plans enveloppés par ces arrondis.

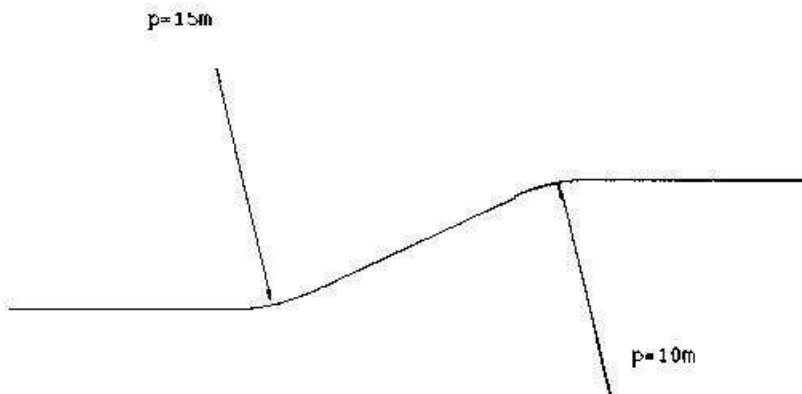


Figure 9 Raccordement des pentes

### 5.2 Débouché en voirie

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 % (figure 10).

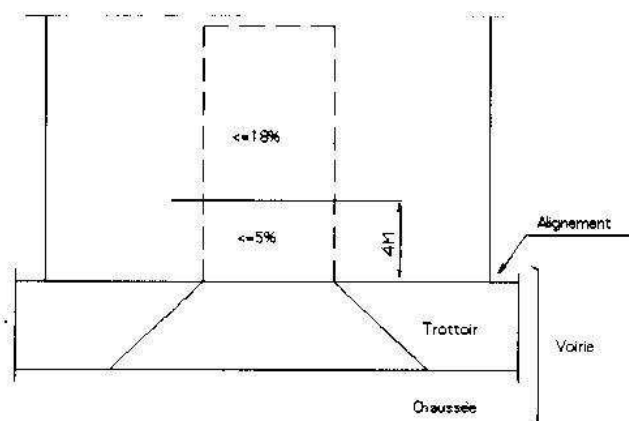


Figure 10 Débouché sur la voirie

**NOTE**

Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémiés extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

**Liste des documents référencés**

- #1 - Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- #2 - NF P91-201 (juillet 1978) : Constructions - Handicapés physiques (Indice de classement : P91-201)

**Liste des figures**

- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille
- Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°
- Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°
- Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°
- Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau
- Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement
- Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)
- Figure 8
- Figure 9 Raccordement des pentes
- Figure 10 Débouché sur la voirie

**Liste des tableaux**

- Tableau 1 Classes et réductions admises
- Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement
- Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres