

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre, quartier assez dense de caractère « traditionnel », aux constructions de hauteur moyenne édifiées en ordre continu (de mitoyen à mitoyen), il se caractérise également par la mixité des fonctions : habitat, commerces, services, bureaux, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une SHON¹ > 500 m².
- 2- Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises à autorisation
 - soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 3- Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100m² (Article R 422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 4- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UA 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

- 5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc)
- 6- Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA (zone de protection acoustique), les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6/10/1978, modifié par arrêté du 23/02/1983, et si il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (cf annexe II)

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

1- Accès

- 1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,5 m.
- 1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 01/01/1979.

2- Voirie

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.
Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

2- Assainissement

- 2-1 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport, les services concernés peuvent fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

Article UA 5 - Caractéristiques des unités foncières

Néant

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Le nu des façades de toute construction doit être édifié :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
 - soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 4 m.Toutefois le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement des avenues J.Jaurès et E.Dolet. Dispositions applicables en bordure de l'avenue de la Division Leclerc :
Le nu des façades de toute construction en bordure de la Division Leclerc dans la partie comprise entre l'avenue Kennedy et la limite nord de la zone UA, ainsi que dans la partie située au sud de l'avenue J.Jaurès doit être édifié avec un recul imposé de 2.5 m, à l'exception des commerces en RDC qui devront être implantés à l'alignement.
- 2- En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Cet alignement nouveau n'est imposé qu'à partir du niveau du sol jusqu'à une hauteur de 4.3 m.
- 3- Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.
- 4- Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 5- Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.
- 6- La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
 - 6-1 Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.
 - 6-2 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m mesuré à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements ou, lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, des marges de reculement obligatoire qui s'y substituent.

- 7- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.
- 8- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
 - la construction ait été édifiée antérieurement au 01/01/1979
 - l'alignement soit respecté, ou, lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement qui s'y substitue.
 - l'extension respecte le 6/6.
- 9- L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.
Le long des avenues Leclerc, Jaurès et Dolet, les parties de constructions situées en bordure d'alignement doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Au-delà et sur une profondeur maximale de 25 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Toutefois l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.
- 2- Au-delà des 25 m et le long des autres limites séparatives, les constructions devront respecter les règles définies ci après : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 8 m.
- 3- En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 2,5 m.
En cas de murs aveugles de constructions, ou parties de constructions, à usage d'habitation dont la hauteur n'excède pas 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2,5m.
- 4- Les prospects correspondant aux murs aveugles peuvent s'appliquer vis-à-vis de baies dont la hauteur d'allège se situe à 1,9 m au moins, au dessus du plancher fini, et de portes d'accès donnant sur un dégagement, situé en RDC.
Aucun prospect ne sera exigé dans le cas de baies autres que celles citées ci-dessus, qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesuré horizontalement. Ce mur écran devra être intégré à la construction et ne pas être assimilable à un élément de clôture.
- 5- Les constructions basses ou parties basses de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiés en limite de propriété au-delà des 25 m définis au paragraphe 1 à condition que leur hauteur soit limitée à 4 m, dans une bande de 2,5 m calculée à partir de la limite.
- 6- Au-delà des 25 m définis au paragraphe 1, l'adossement à des constructions en bon état ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes est autorisé. Il doit être réalisé

pour une hauteur au plus égale à celle de ces constructions, sans dépasser toutefois 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière que toute partie construite à édifier en limites séparatives au dessus de 3 m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma en annexe).

- 7- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiées avant le 01/01/1979 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.
- 8- L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

- 1- Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient 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 (voir schéma en annexe), et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
 - d'un vis-à-vis avec un mur aveugle à condition que les baies ne soit pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 60°.
 - d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc).
- 2- Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

Article UA 9 - Emprise au sol

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- 1- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf article 7 et 8). En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
 - 1-1 Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.
 - 2-1 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 m, mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou

du point d'intersection des alignements ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, des marges de reculement obligatoire qui s'y substituent.

- 2- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R + 3) et 13 m. Toutefois la hauteur des constructions édifiées à l'alignement des voies publiques ou avec un retrait par rapport à l'alignement n'excédant pas 4 m, peut atteindre 6 niveaux (R + 5) et 18 m à l'intérieur de la bande de 25 m définie au 7/1.

Toutefois, en secteur UAa, pour les bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur au faîtage pourra atteindre 17 m à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne dépasse pas 13 m.

- 3- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.
- 4- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 01/01/1979.
- 5- L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UA 11 - Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 m.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2- Les normes de stationnement sont ainsi définies :

2-1 Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON¹ avec minimum 1,5 place par logement,

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

- 2 places de stationnement par logement isolé, sur unités foncières égales ou supérieures à 300 m², une place dans les autres cas.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes, à usage d'habitation à condition qu'elles aient été édifiées avant le 01/07/1978 sur une unité foncière existante à la même, que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SHON¹ de plus de 50% et ne se traduisent pas par la création de logements supplémentaires.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel, à raison d'une place pour trois employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 10 m² de SHON¹ de salle de restaurant.

Dans le cas de restaurant lié à un hôtel, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

2-4 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON¹ < 2 000 m²: 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.¹ avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m² SHON¹.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON¹ > 2 000 m²: 1 place pour 20 m² de S.H.O.N.¹

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

2-5 Bureaux

Une superficie égale à 60% de la SHON¹ doit être aménagée pour le stationnement des véhicules.

2-6 Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes ci-après sont données à titre indicatif:

3-1 Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum

Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits

3-3 Etablissements scolaires :

Du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe

Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe.

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc : 1 place pour 10 spectateurs.

4- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

1- Au-delà de la bande des 25 m définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit être planté. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages. Dans le cas de parcelles peu profondes où l'emprise construite autorisée par l'article 7-1 ne permettrait pas de les atteindre, les 2/3 de la superficie restante devront être plantés.

Si les plantations à réaliser se situent sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur. En outre ces dalles ne doivent pas se situer à plus de 4 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, soit pour 100 m² de terrain.

3- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée avant le 01/01/1979 sur une unité foncière existant à la même date.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 1,60. En secteur UAa, il est au moins égal à 1,00.

2- Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des C.O.S. particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de la zone ou du secteur.

3- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à usage d'équipements collectifs ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

- 4- Le long des alignements de l'avenue de la Division Leclerc situés entre les carrefours avec l'avenue Kennedy et l'avenue Jaurès, la SHON¹ comprise à l'intérieur de la bande des 25 m définie au 7/1 et correspondant à un commerce en RDC d'un immeuble d'habitation ou de bureaux n'est pas prise en compte dans le C.O.S.

Article UA 15 - Dépassement du COS

- 1- Conformément aux dispositions des Articles L 123.1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 est autorisé pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

1-1 Pour les constructions édifiées :

- à l'angle de deux voies,
- entre deux voies distantes de moins de 15 m,
- entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la plus petite hauteur de ces deux constructions,
- le long des avenues Leclerc, Jaurès et Dolet, pour permettre l'utilisation des règles de hauteur maximale de l'article 10/2.

1-2 Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 11 m.

- 2- Le dépassement est assujéti, soit au versement de la participation pour surdensité, soit à la réduction équivalente des possibilités de construction sur d'autres parcelles situées dans la même zone ou dans le même secteur, dans les conditions fixées à l'article R 332.13 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. total ne pourra toutefois excéder de plus de 20% les possibilités maximales fixées à l'article 14 ci-dessus.

- 3- Conformément aux dispositions des articles L 123.1 - 5° et R 123.18 - 4° du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est également autorisé pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, (si celle-ci était supérieure au COS fixé à l'article 14), mais à condition que les constructions nouvelles ou parties de constructions nouvelles respectent les articles 3 à 13 du présent chapitre, les articles 6, 7, 8 et 10 uniquement dans le cas de reconstruction consécutives à un sinistre.

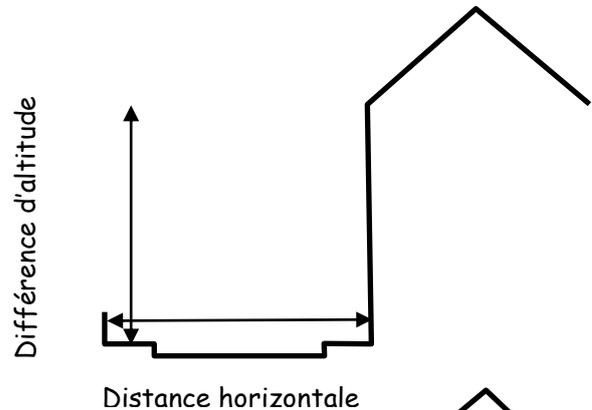
Dans ce dernier cas, la participation n'est pas due (article L 332.1 du Code de l'Urbanisme).

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

ANNEXE

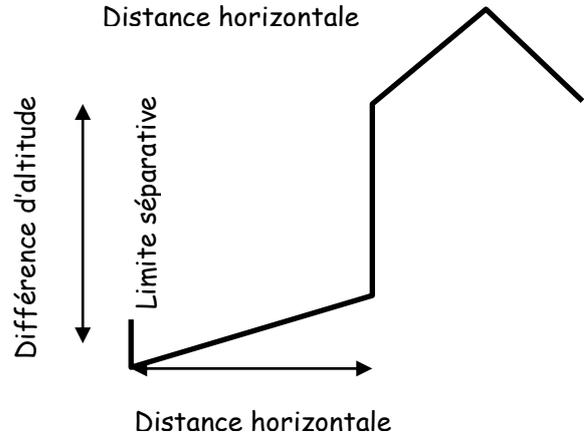
Article 6-6 :

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points



Article 7-2 :

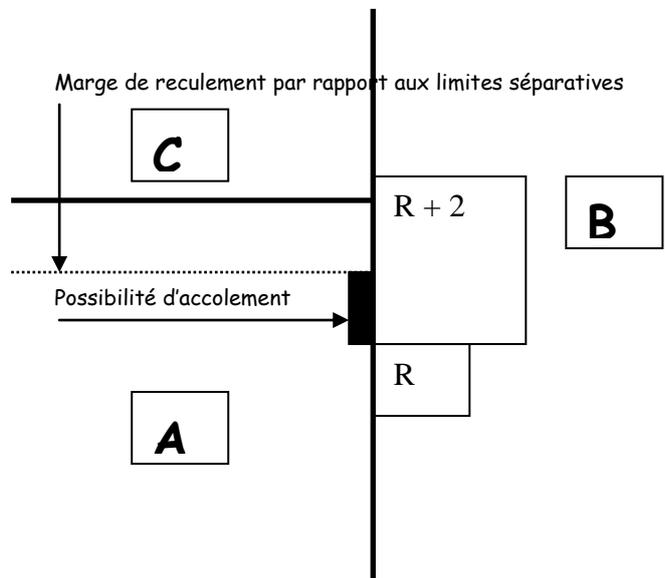
La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans toutefois pouvoir être inférieur à 8 m.



Article 7/6 :

L'adossement doit être effectué au même aplomb que ces constructions et de manière que toute partie construite...leur soit adossée.

Sur la parcelle A, on ne peut s'accoler à la construction existante en B, qu'en respectant le recul par rapport à la limite A-C.
En outre, on ne peut accoler sur la partie du bâtiment B ne comportant qu'un RDC, qu'une partie de construction de même hauteur.



Article 8 :

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient 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 et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

