

ZONE UB1

La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres ville aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

Elle comprend 3 secteurs qui se distinguent par les capacités de construction possibles :

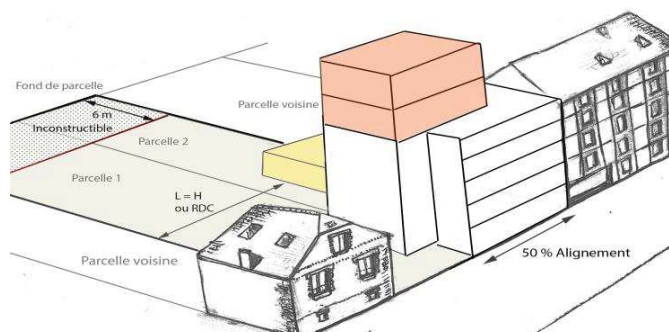
UB1a : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif.

UB1b : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif. Elle est plus importante que le secteur UB1a pour permettre une adaptation des nouvelles constructions au contexte urbain.

UB1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur.

Les principes d'implantation des secteurs UB1a et UB1b sont identiques.

Secteur UB1 – Illustration



Les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti des voies historiques de faubourg ou des voies inter quartiers. Ces voies se caractérisent par une majorité de construction en bordure de rue et des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain créant ainsi une ambiance bâtie hétérogène propre à ces voies qu'il convient de préserver.

La volumétrie et l'implantation des constructions doit donc être déconnectée de la capacité de construire de la parcelle. Dans cette zone, la capacité de construction du terrain ne constitue donc pas le projet. Elle est théorique. Elle fixe un plafond constructible sur le terrain qu'il convient de répartir en volume et implantation selon les règles définies dans la présente zone.

1. Capacité de construction

La capacité de construction correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain. Elle s'applique aux constructions neuves hors annexes (*).

Elle est définie à partir d'une profondeur utile maximale mesurée à partir de la voie ou de la limite du recul indiquée au règlement graphique (marge de recul, emplacement réservé, servitude de localisation de voie, ...) ou plan d'alignement.

La profondeur utile est différente selon les secteurs de la zone UB1 :

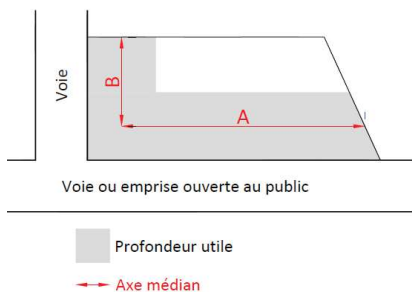
Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur utile	13,5 m	13,5 m	12 m
Nombre de niveaux	4	5	4

La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile multiplié par le nombre de niveaux du secteur concerné mentionné dans le tableau ci-dessus.

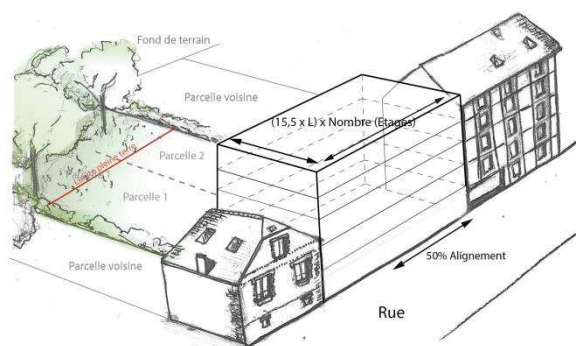
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

Dans le cas d'un terrain d'angle (*), la surface utile se calcule comme suit : somme des axes médians multiplié par la profondeur utile (sur le schéma ci-après : addition des axes médians à A et B).

Surface utile - Illustration :



Capacité de construction - Illustration :



Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment de qualité identifié au règlement graphique ou non et participant à structurer le paysage urbain, ses surfaces de plancher conservées s'ajoutent au calcul de la capacité théorique du terrain.

Dans les centralités de quartier les surfaces de plancher dédiées aux commerces, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et activités s'ajoutent au calcul de la capacité de construction.

La forme architecturale des nouvelles constructions devra être en rupture avec la forme de la capacité théorique de construction.

2. Implantation des constructions

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

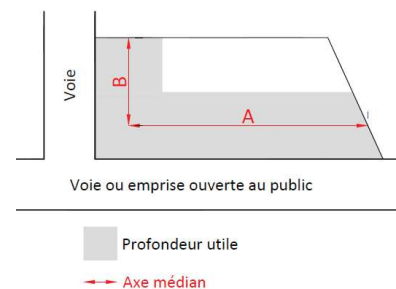
Règles générales

Tous secteurs

La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

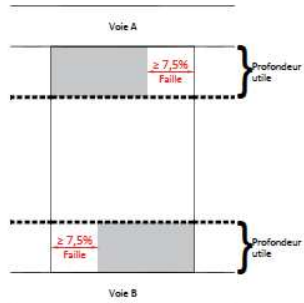
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

Failles : calcul- Illustration

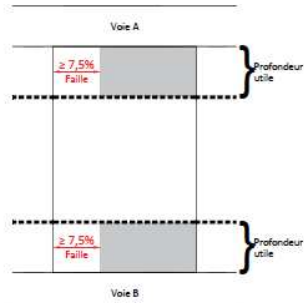


Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.

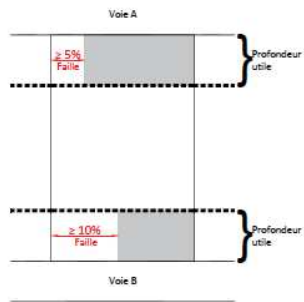
Failles : Exemples (non exhaustifs)



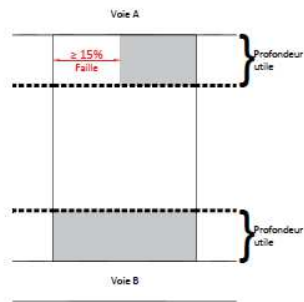
Bâti



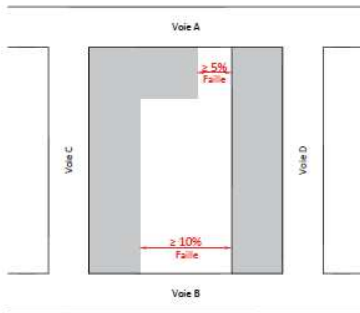
Bâti



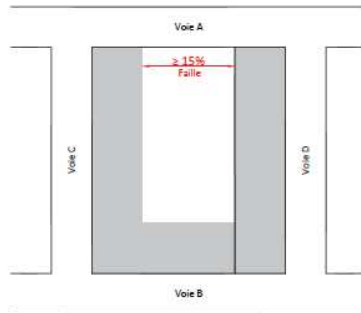
Bâti



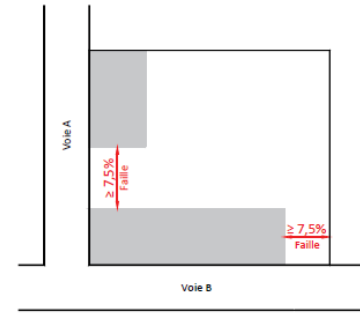
Bâti



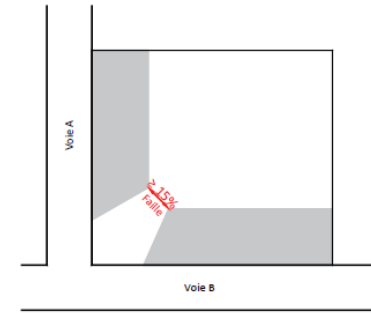
Bâti



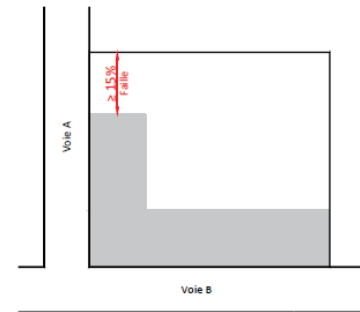
Bâti



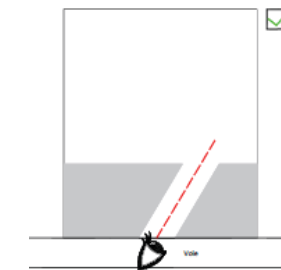
Bâti



Bâti



Bâti



Bâti

Dans les périmètres de centralités, les failles (*) peuvent être bâties à rez-de-chaussée afin de préserver la continuité des constructions relevant de toutes les sous-destinations de la destination Commerces et activités de service.

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Règles alternatives :

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Au titre du paysage urbain, afin de favoriser les discontinuités propres aux faubourgs, la composition d'ensemble du projet et l'architecture des constructions favorise les failles (*) et les vues vers les intérieurs d'îlot.

Limite de fond de terrain (*)

Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, la construction doit respecter une distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*) et dans le respect du gabarit défini dans les règles de hauteur des constructions de la zone, sauf en cas de raccordement (*).

Cette bande de préservation du fond de terrain est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement (rampes d'accès, dalle bétonnée, ...). Seules les constructions existantes (*) et des aménagements peuvent être autorisés pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...).

Secteur UB1b : la distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain est portée à 10 m pour les parcelles dont la profondeur est supérieure à 30 m.

Autres limites séparatives

Dans la bande d'implantation (*), les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m.

Toutefois, un retrait de 2 mètres des limites séparatives est autorisé pour les décrochés architecturaux.

La profondeur de la bande d'implantation (*) varie selon les secteurs :

Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 m	16 m	14 m

Au-delà de la bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions s'implante librement. Au-delà du premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions, l'implantation se fait en retrait des limites séparatives correspondant au minimum à la hauteur de la construction ($L \geq H$) située au-dessus de ce premier niveau entier.

Dans le secteur UB1h, dans la bande d'implantation (*), si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*) et des annexes (*).

Règles alternatives

Dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément végétal identifié ou non au règlement graphique, la distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) à respecter en fond de terrain peut être réduite voire imposée en maintenant la bande de préservation du fond de terrain.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

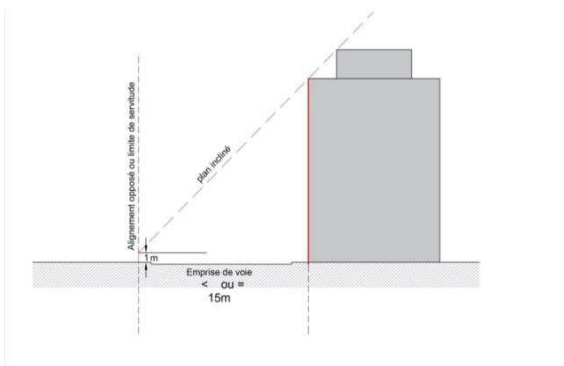
Règles générales

Tous secteurs

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique sauf pour les cas particuliers suivants :

- Pour **les voies et emprises ouvertes au public (*) d'une emprise inférieure à 15 mètres**, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation destiné à un aménagement de voirie à 1 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Gabarit le long des voies ouvertes au public d'une emprise inférieure à 15 m – Illustration



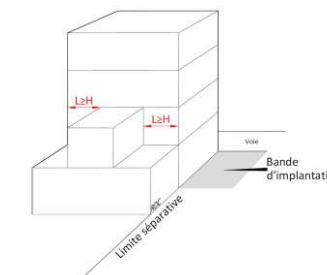
- Pour **les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie**, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

Dans le cas d'un terrain d'angle dont l'une des voies ou emprises ouvertes au public (*) est inférieure à 15 m, la partie de construction bordant la voie ou emprise ouverte au public (*) la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit (*) équivalent à celui défini pour la voie ou emprise ouverte au public (*) la plus large sur une longueur n'excédant pas la bande d'implantation (*) définie par secteur.

La hauteur des constructions veille à s'harmoniser avec le gabarit des constructions contiguës.

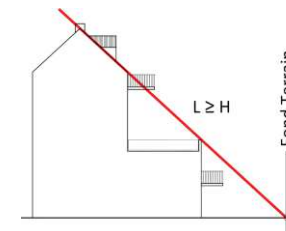
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation – Illustration (non exhaustive)



Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'aplomb de la limite de fond de terrain (*).

Gabarit en fond de terrain - Illustration



En complément en UB1h

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*) et des annexes (*).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

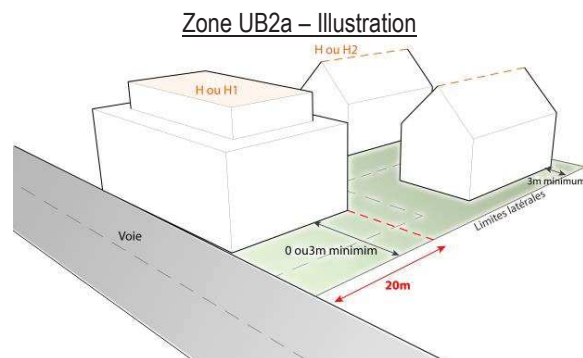
Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UB2

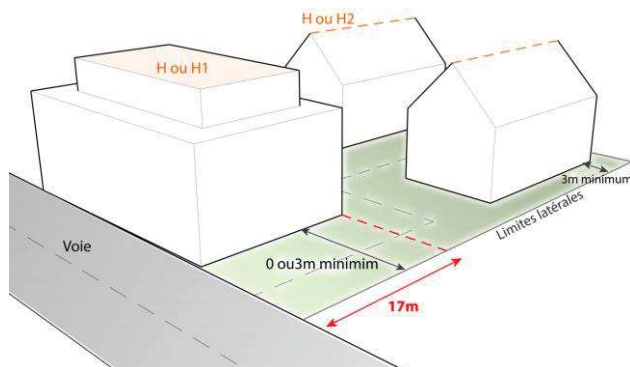
La zone UB2 correspond aux voies de faubourg des centres ville vers les entrées de ville. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la profondeur de la bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions.

UB2a : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 20 m



UB2b : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 17 m



1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

UB2a : Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions s'implantent en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

UB2b : Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 17 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions s'implantent en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UB2a : Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UB2b : Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 17 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions