

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB comprend quatre secteurs :

UBa : les quartiers d'urbanisme collectif,

UBb : les quartiers d'habitat des faubourgs,

UBc : les quartiers d'habitat diffus.

UBd : le secteur du site de l'ancienne laiterie.

Ce secteur est situé entre les rues de Marseille et de la 5ème DB. Ses conditions d'aménagement sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle N° 2.

Il est également concerné par les servitudes de protection des canaux instituées par arrêté préfectoral n°845 en date du 13 avril 1971 et modifié le 18 septembre 2014.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UB, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- Les multiplexes*.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

1.2. EN SECTEUR UBd

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les stations de lavage de véhicules.
- Les constructions* et ouvrages* le long de la rue de Marseille, dans l'angle Nord/Ouest, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages).

UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisport type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m².
- Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
 - être liées à une station-service existante,
 - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
 - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- Les parkings silos* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.
- Les terrains ou emprises repérés en tant que zones de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.
- **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important..
- Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.2. EN SECTEURS UBb et UBc

La surface de vente ou la surface de plancher* sont limitées pour les destinations suivantes :

- pour l'artisanat : à 300 m² de surface de plancher*,
- pour le commerce de détail : à 200 m² de surface de vente,
- pour les services isolés* : à 200 m² de surface de plancher*.

2.3. EN SECTEUR UBd

Les garages à condition qu'ils soient intégrés dans le volume bâti ou accolés à celui-ci.

UB 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur **UBa** est susceptible de voir se réaliser des transformations dans le cadre de la politique de la ville. Celles-ci doivent être favorables au développement de la mixité fonctionnelle et sociale.

Celles-ci peuvent notamment :

- susciter des démolitions de bâti et des restructurations des espaces publics ou communs,
- susciter des réaménagements de voiries et d'unités foncières*,
- introduire des constructions d'habitat de type individuel discontinu ou en bande,
- faire évoluer ou créer des activités de proximité à des fins de commerce, d'équipements et de services,
- établir des activités et des services destinés à ouvrir le secteur à d'autres usagers et utilisateurs, sous réserve de préserver le caractère résidentiel existant.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives (hors UBd):

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

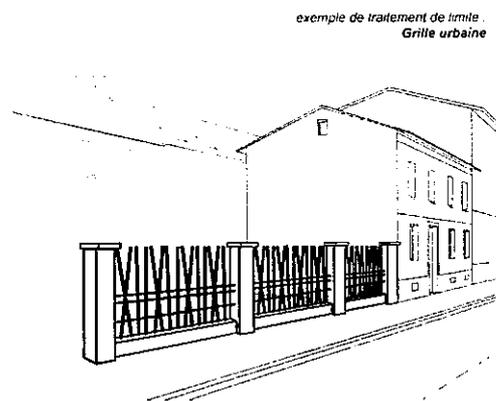
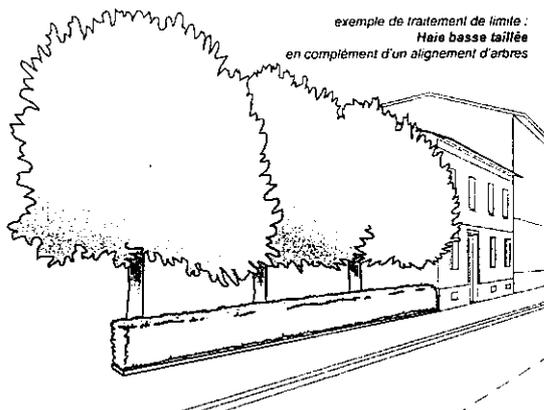
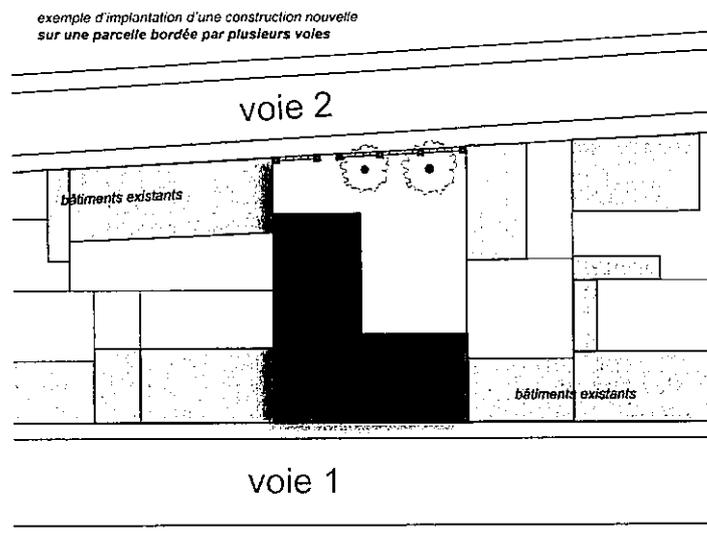
* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.

4.1. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)

- 4.1.1. Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes* ou bordées par plusieurs voies*, les constructions* ou ouvrages* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement* d'une seule des voies*, à condition que l'alignement* sur les autres voies* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture* ou autre).



- 4.1.2. Les annexes isolées (abris de jardin, remises, les garages individuels ou en bande,) doivent s'implanter en 2ème ligne* par rapport à la construction* principale.
- 4.1.3. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c du PLU relatives aux Normes de stationnement.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBa

L'implantation des constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants.

4.3. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBb

4.3.1. Implantation par rapport à l'alignement*

Les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants, sauf exceptions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2. Implantations en retrait* de l'alignement de fait*

Des implantations en retrait* de l'alignement de fait* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :

.que la construction* ou l'ouvrage* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade* concernée par l'alignement*,

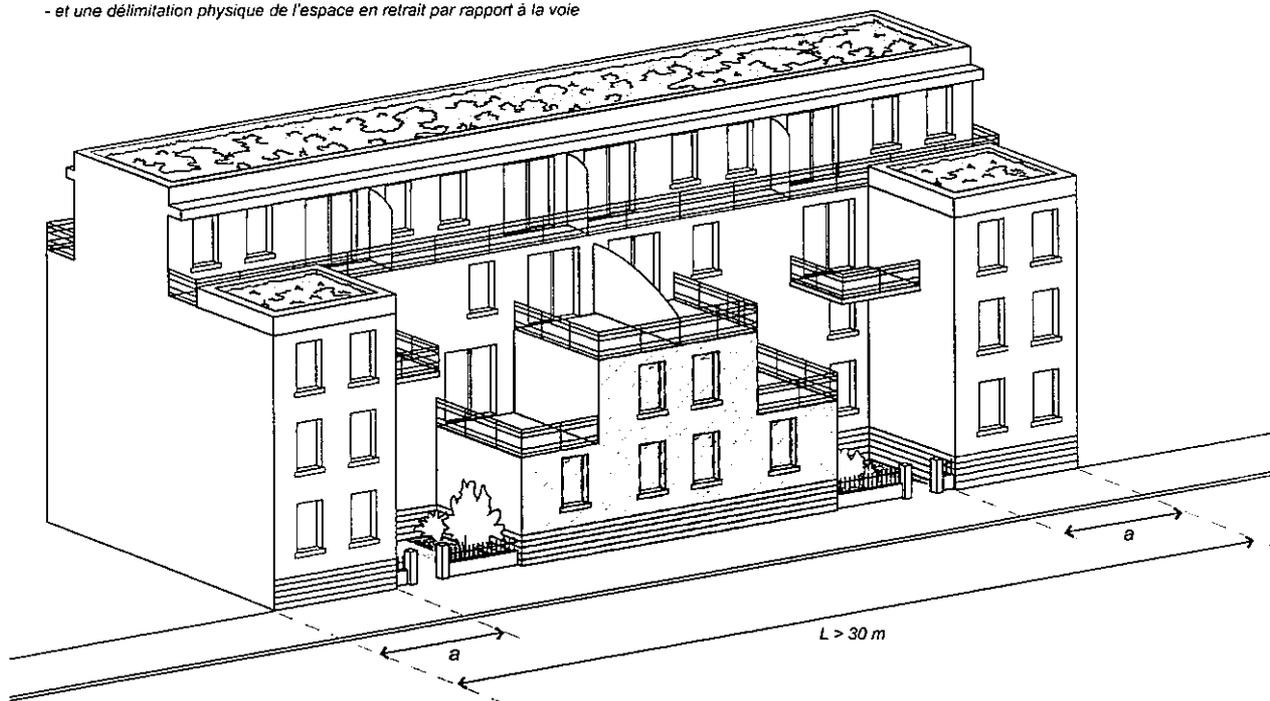
.que la surface du bâti construit à l'alignement* représente 50 % minimum de la façade* (hors attiques*) concernée par l'alignement*,

.qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement* soit prévu (clôtures*, murettes, végétation, traitement du sol...),

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

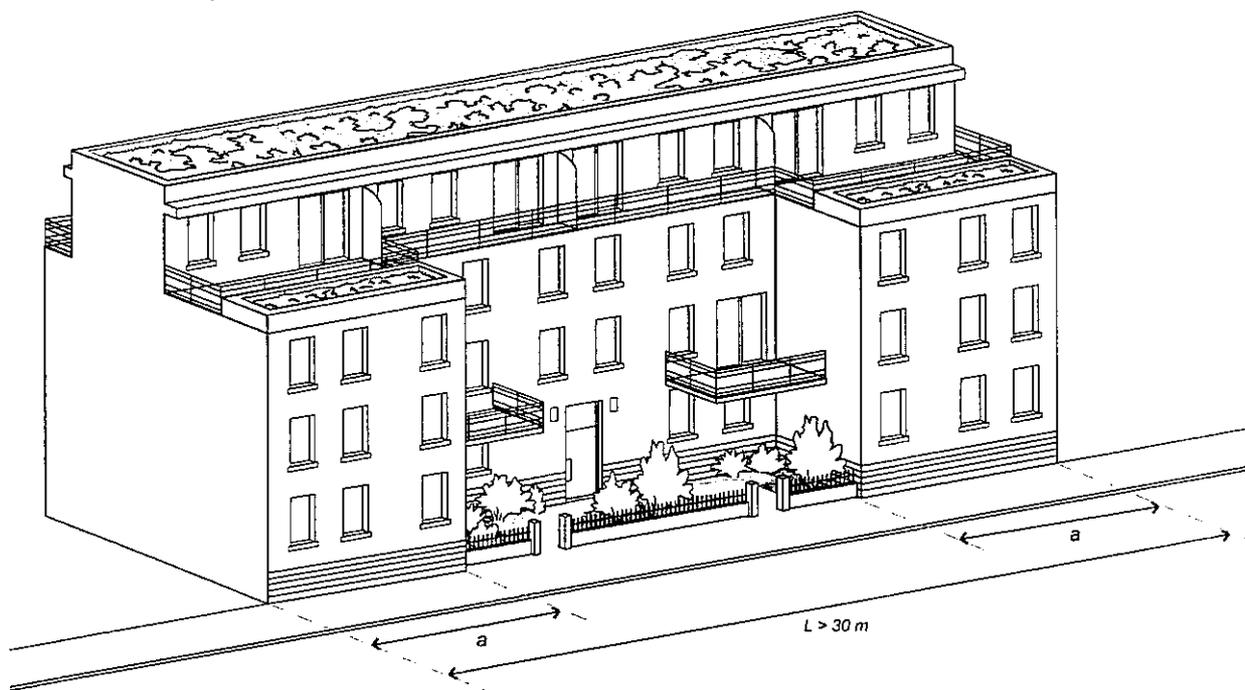
exemple de construction nouvelle implantée en retrait. comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % (), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- lorsque le projet de construction ou d'ouvrage* jouxte un ou des ouvrages* ou constructions* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* existant ;
- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction* ou d'un ouvrage* en 2ème ligne* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière*.

4.4. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBc

4.4.1. Implantation par rapport aux voies* et ouvrages* ferroviaires et autoroutiers

- Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance égale à $D_{\text{mini}} = D$ au moins égale sa hauteur H , sans jamais être inférieure à 4 m ($D_{\text{mini}} = H_{\text{mini}} 4 \text{ m}$), H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la voie.

Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, une édification à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

4.4.2. Implantation aux voies* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

Les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes isolées* (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* existantes.

4.5. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBd

4.5.1. L'implantation des constructions* et ouvrages* doit se faire en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

4.5.2. Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes* isolées (annexes, remises, garages individuels, ...) doivent être édifiés à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement* des voies* publiques ou privées créées à l'intérieur du secteur UBd.

4.5.3. Les annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2ème ligne* par rapport à la façade sur rue*, avec 2 mètres minimum de recul* par rapport à celle-ci.

4.5.4. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques* et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

5.1. SECTEUR UBa

Tout ouvrage* ou construction* doit être implanté par rapport aux limites séparatives* ou d'emprises publiques* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 3 m ($D \text{ mini} = H/2 \text{ mini } 3 \text{ m}$).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2. SECTEURS UBb et UBc

Les constructions* et ouvrages* situés aux abords du Domaines Public Autoroutier Concédé (DPAC) doivent respecter les prescriptions de l'article 5.2.3 ci-dessous. Les autres constructions et ouvrages doivent respecter les articles 5.2.1 et 5.2.2.

5.2.1 DANS UNE BANDE DE 16 METRES, comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmenté de la marge de recul* (alignement de fait*) :

5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales

Dans le secteur UBb

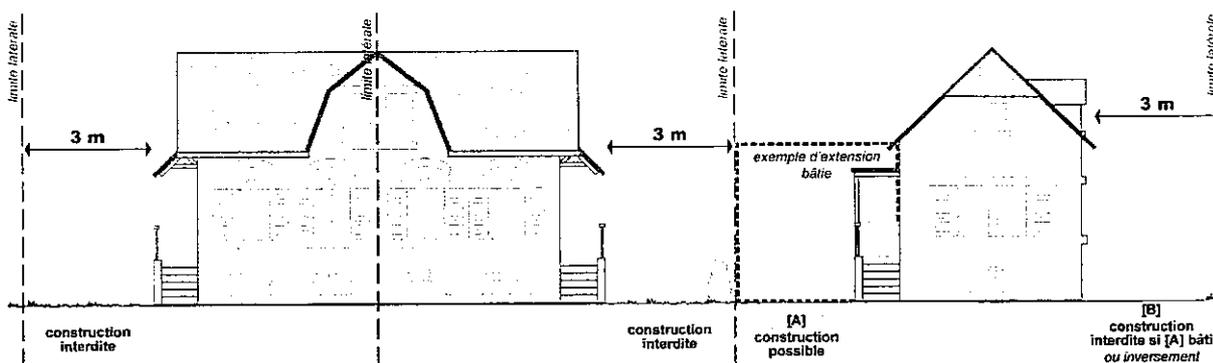
Les constructions* ou ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle $D=H/2$, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

Dans le secteur UBc

Les constructions* ou ouvrages* joignant une limite séparative* latérale ou d'emprise publique* sont autorisés à condition qu'un espace minimum de 3 m par rapport à l'autre limite soit observé.



Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle $D=H/2$, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

5.2.1.2 Par rapport au fond de parcelle

Les constructions* ou ouvrages* en limite :

Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + h$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

Les constructions* ou ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance $D_{\text{mini}} = H/2$ avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*).

5.2.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite

Les constructions* ou ouvrages* en limite sont autorisés sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + h$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

5.2.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite séparative* ou d'emprise publique*.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives* ou d'emprise publique* d'une distance minimale égale à $D = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2.3. Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage* ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m ($D=H$ minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

5.3. SECTEUR UBd

Les constructions* ou ouvrages* doivent s'implanter en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions* et ouvrages* doivent observer la règle $D=H/2$ minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives* ou d'emprise publique* (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies*.

6.1. SECTEURS UBa, UBb et UBc

Les constructions* et ouvrages*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

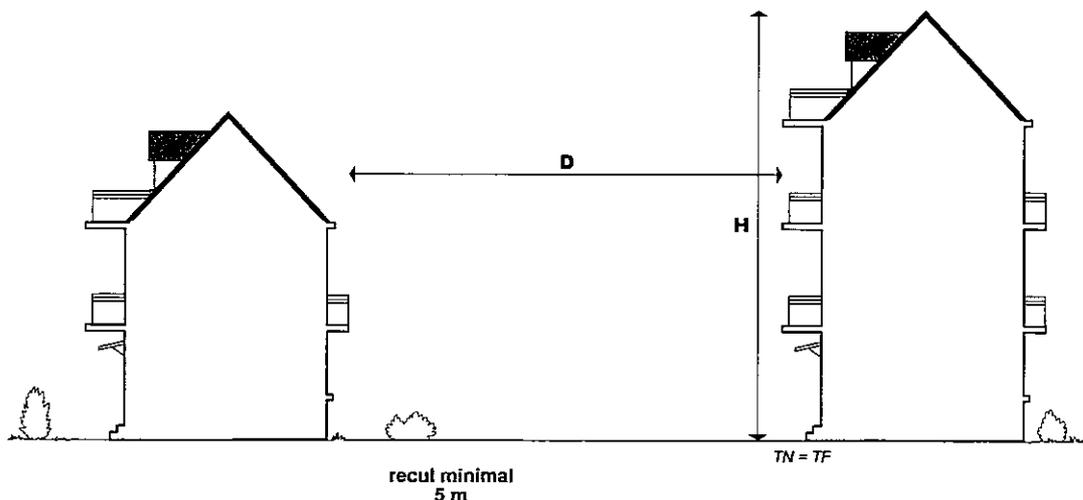
(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m².

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

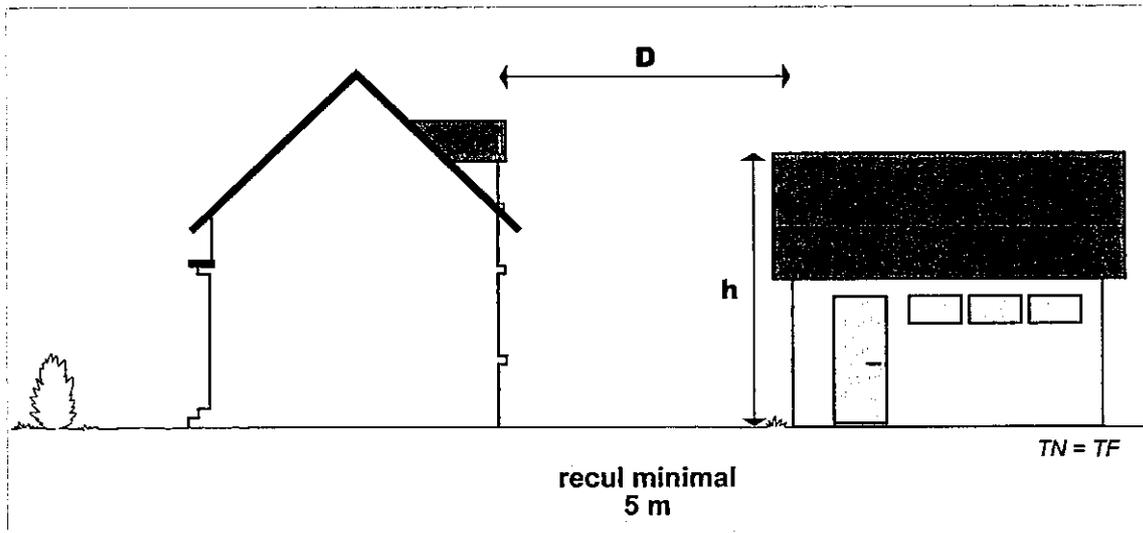
6.2. SECTEUR UBd

La distance entre deux constructions* ou ouvrages* non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* le plus élevé : $D > H$ (H étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de la construction* ou de l'ouvrage* le plus élevé).



Si l'une des deux constructions* est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect* devient $D=h$ (h étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de ce garage ou remise).

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



Dans tous les cas, un recul* minimum de 5 m devra être observé.

UB 7.- EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* est régie comme suit :

7.1. POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)

Des emprises supplémentaires à celles imposées aux articles ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain* est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur de 10 m maxi par rapport à l'alignement*.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

7.2. SECTEUR UBa

L'emprise au sol* est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière*.

7.3. SECTEUR UBb

L'emprise au sol* est limitée :

- pour les unités foncières* d'une superficie allant jusqu'à 600 m² : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières* d'une superficie supérieure à 600 m² : soit à 50 % de leur surface soit à 420m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

7.4. SECTEUR UBc

L'emprise au sol* est limitée :

- pour les unités foncières* d'une superficie allant jusqu'à 600 m² : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières* d'une superficie allant de 601 m² à 1200m² : soit à 50 % de leur surface soit à 420 m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières* d'une superficie supérieure à 1.200 m² : soit à 40 % de leur surface soit à 600 m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

7.5. SECTEUR UBd

L'emprise au sol* est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière*.

UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

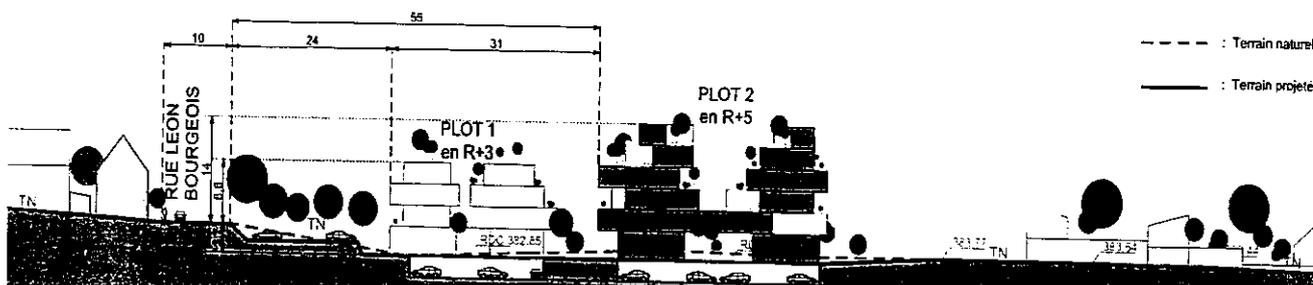
Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles* aménageables et attiques*.

8.1. SECTEUR UBa

8.1.1. Dans le secteur UBa contigu à la rue Léon Bourgeois

Les hauteurs sont réglementées comme suit :

- Dans la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions* ou ouvrages* ne doit pas dépasser la cote NGF* : 395.18, hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*).
- Au-delà de la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions* ou ouvrages* ne doit pas dépasser la cote NGF* : 400.58 hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*).



8.1.2. Dans les autres secteurs UBa :

8.1.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Deux constructions* accolées ne peuvent avoir plus de un niveau de différence et ce, dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

8.1.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle $H_{\text{maximum}} = L$ par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.2. SECTEUR UBb

8.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Sur la propriété située entre la rue de Marseille et la rue de la 5^{ème} DB, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits sur la partie basse du terrain en raison du caractère inondable de la cuvette située sur celui-ci.

8.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle $H_{\text{maximum}} = L$ par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.3. SECTEUR UBc

8.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Dans le cas de constructions* édifiées en continu, et lorsque l'immeuble existant contigu est plus élevé, des règles différentes peuvent être appliquées. Cependant, la hauteur du nouvel immeuble doit être au moins inférieure de un niveau par rapport à la construction* existante.

8.3.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle $H_{\text{maximum}} = L$ par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou l'ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.4. SECTEUR UBd

8.4.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions* ou ouvrage* est limitée au niveau de la cote NGF* 375,78.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Dans l'angle nord-est du secteur UBd, correspondant au cône de vue délimité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1 et reporté au plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone, la hauteur des constructions* ou ouvrages* est limitée au niveau de la cote NGF* 370,00.

Dans tous les cas, les deux hauteurs absolues fixées ci-dessus incluent les ouvrages* indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps*, acrotères*, etc... Seules les souches de cheminée peuvent, hors cône de vue, être autorisées à dépasser la hauteur absolue. Dans ce cas, elles doivent être bien proportionnées, simples et les plus discrètes possible.

8.4.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou d'attique*.

Le retrait de l'attique* par rapport à la façade* principale devra être au minimum de 1,20 mètre. La hauteur sous plafond de l'attique* ne devra pas excéder celle d'un étage courant.

Toutefois, le long de la Rue Bussière, sur une profondeur de 10 mètres (voir plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone), les bâtiments* doivent respecter une hauteur maximale de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* ou d'attique*.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Règles édictées par les normes de stationnement.

UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

11.1.1. Règles quantitatives

Le coefficient de biotope par surface (CBS)* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais:

- d'une surface de pleine terre* la moins morcelée possible constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m².
- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Secteur UBa :

Les unités foncières* doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 40% de l'unité foncière* avec 30% en pleine terre*.

Secteur UBb :

- les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 25% de l'unité foncière* avec 20% en pleine terre* ;
- les unités foncières* supérieures à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 40% de l'unité foncière* avec 30% en pleine terre*.

Secteur UBc :

- les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 25% de l'unité foncière* avec 20% en pleine terre* ;
- les unités foncières* comprises entre 601m² et 1200 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 40% de l'unité foncière* avec 30% en pleine terre* ;
- les unités foncières* supérieures à 1201 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 50% de l'unité foncière* avec 40% en pleine terre*.

Secteur UBd :

Le CBS* n'est pas réglementé.

11.1.2. Dispositions particulières

11.1.2.1. Constructions*, ouvrages*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions*, ouvrages*, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions*, ouvrages*, installations ou équipements doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

11.1.2.2. Travaux sur des constructions* ou ouvrages* existants ou unités foncières* déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions* ou ouvrages* existants (surélévation, extension*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions* ou ouvrages* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière*, le CBS* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions*, ouvrages* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS* de l'ensemble de l'unité foncière* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

11.1.2.3. Activités d'artisanat et de commerce de détails

Les constructions* et ouvrages* à vocation principale (plus de 50% de la Surface de plancher*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m²,
- 25% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre*, pour les unités foncières* supérieures à 600 m².

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Sur l'ensemble des secteurs (y compris UBd)

11.2.1.1. Les surfaces libres situées dans les marges de recul* des constructions* ou des ouvrages* par rapport à l'alignement* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

11.2.1.2. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...)
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...)

11.2.1. En secteur UBd

11.2.2.1. Les surfaces libres de toute construction* ou ouvrages* et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière doivent être traitées en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain*.

11.2.2.2. Toute forme de talus conservé ou modifié, le long de la rue de la 5ème DB, doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné (espaces verts, plantations,...)

11.2.2.3. Dans le cône de vue mentionné dans l'orientation d'aménagement sectorielle n°1 et au plan des contraintes figurant à la fin du règlement de de la présente zone, les aménagements et plantations doivent respecter la cote NGF* 370,00.

11.2.2.4. En frange sud, l'espace resté libre entre la limite du secteur UBb et les constructions* ou ouvrages*, doit faire l'objet du même traitement paysager que celui imposé à l'article ci-dessus. Cet aménagement pourra inclure une voirie.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE

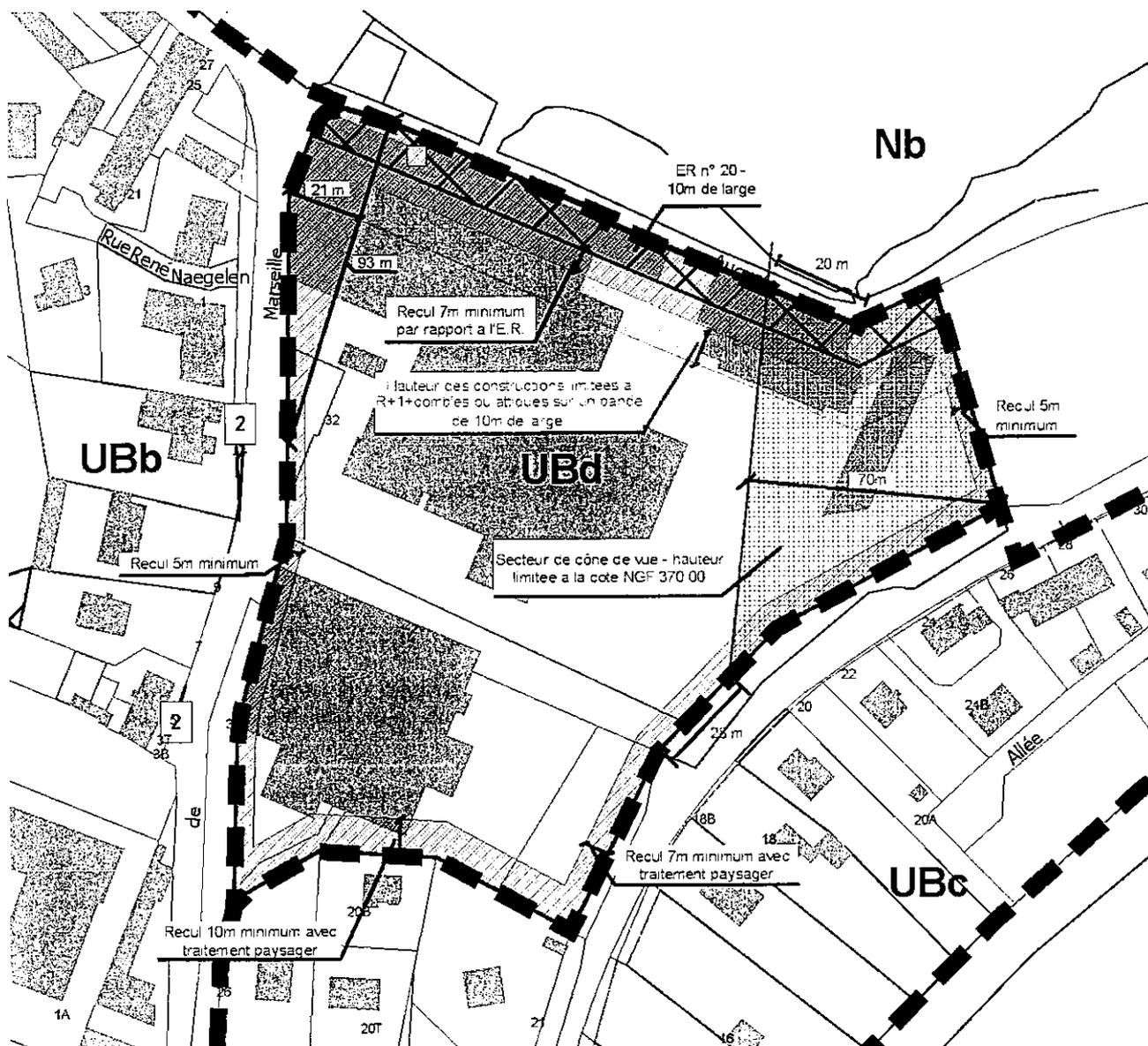
Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

PLAN DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES SECTEUR UBd



* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.