

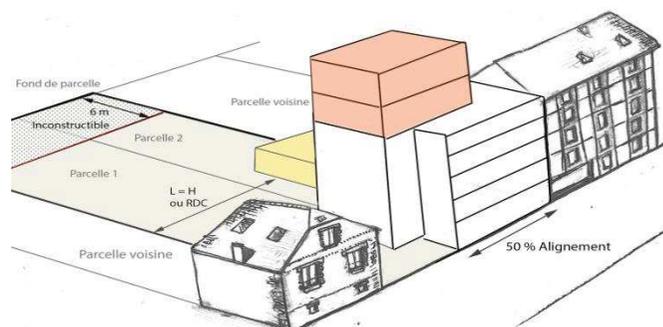
ZONE UD1

La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

La zone UD1 comprend 2 secteurs :

- **UD1a** : 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 des constructions collectives intermédiaires.
- **UD1h** : 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.

Secteur UD1 - illustrations



Dans ces deux secteurs, les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti des voies mêlant des discontinuités du bâti sur la voie malgré une majorité des constructions en bordure de rue, des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain.

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 UD1 :

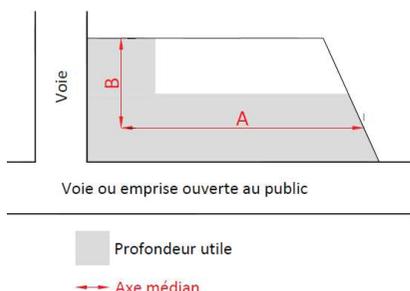
Secteur	UD1a	UD1h
Profondeur utile	11 m	11 m
Nombre de niveaux	3,5	3

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.

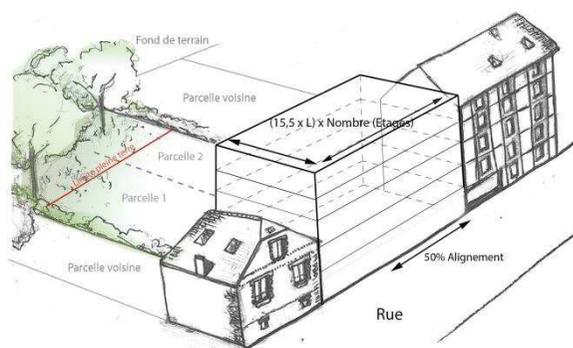
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

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

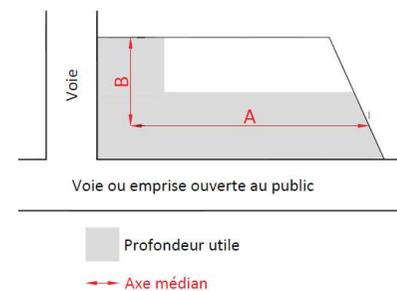
Règles générales

Tous secteurs

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

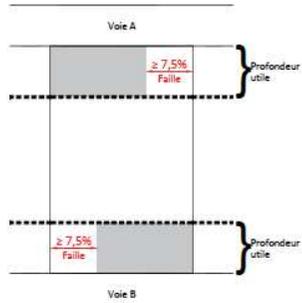
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

Failles : calcul - Illustration

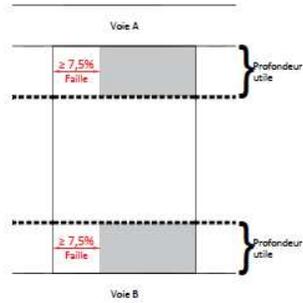


Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.

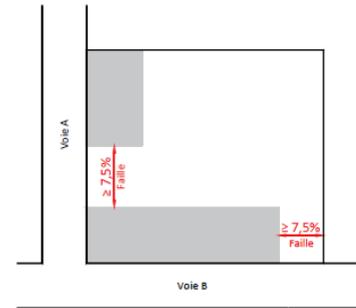
Failles : Exemples (non exhaustifs)



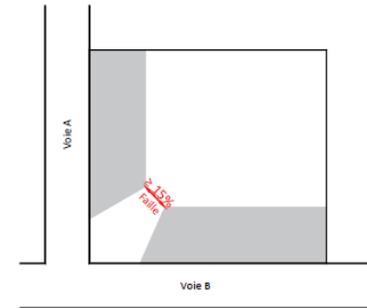
Bâti



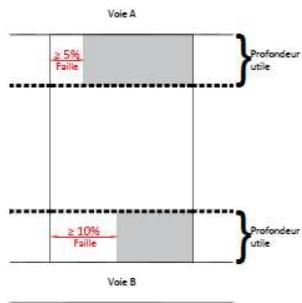
Bâti



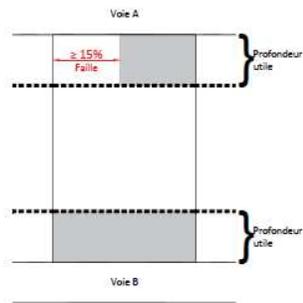
Bâti



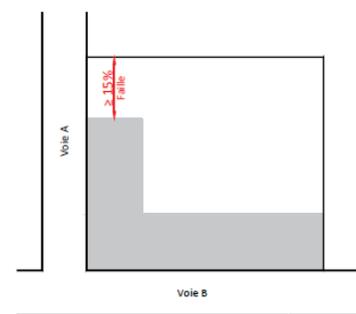
Bâti



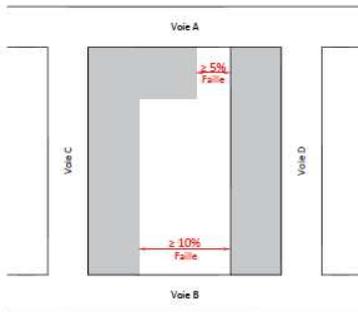
Bâti



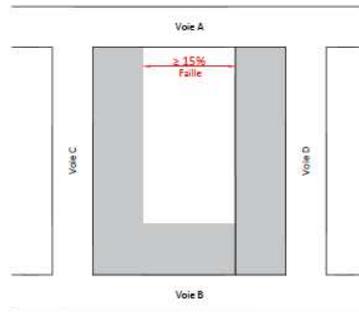
Bâti



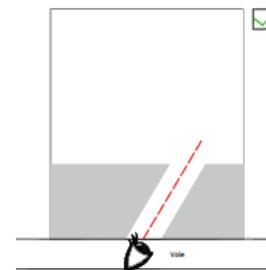
Bâti



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-destination 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 autorisées pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...).

Autres limites séparatives

Dans une 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	UD1a	UD1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 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 UD1h, 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

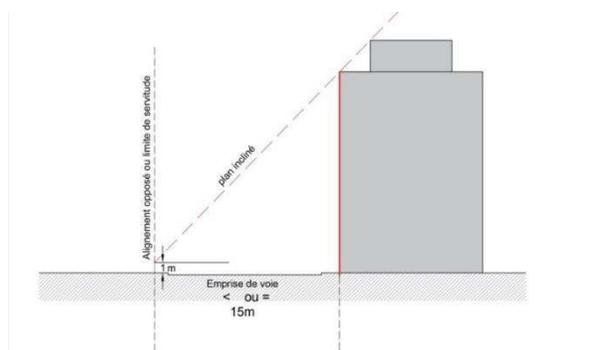
Règles générales

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 et emprises ouvertes au public d'une emprise inférieure à 15 m – Illustration



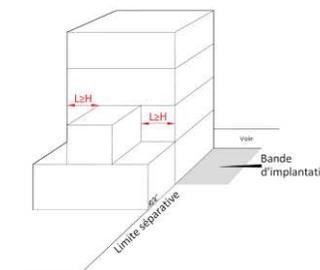
- Pour les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

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.

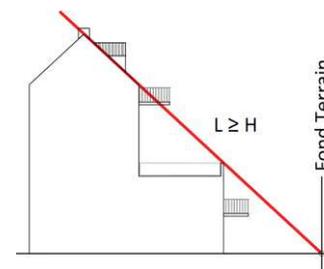
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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 UD1h

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 sensiblement la même.

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

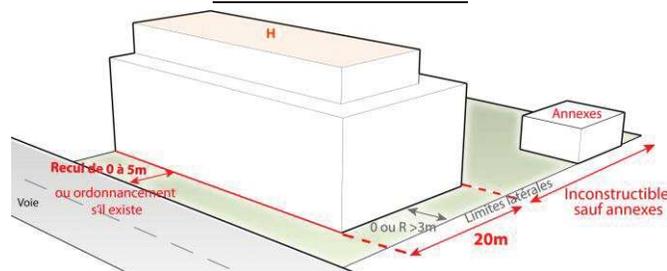
ZONE UD2

La zone UD2 correspond aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuel.

La zone UD2 comporte 5 secteurs :

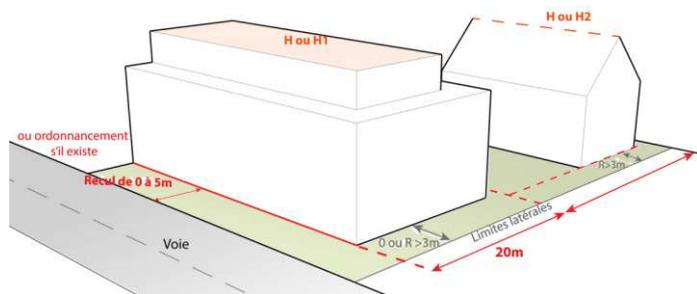
UD2a : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 20 m.

Secteur UD2a - illustration



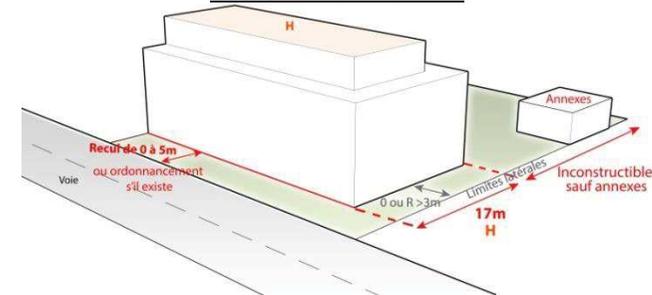
UD2b : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 20 m.

Secteur UD2b - illustration



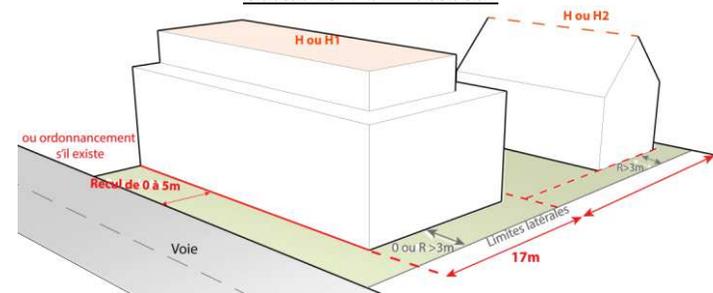
UD2c : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 17 m.

Secteur UD2c - illustration



UD2d : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 17 m.

Secteur UD2d - illustration



UD2h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti plus ou moins en retrait de la rue. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

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

UD2a et UD2c: les constructions s'implantent majoritairement entre l'alignement (*) et un recul maximal de 5 m.

UD2b et UD2d: un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m. Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UD2h : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m et quand il s'agit de préserver une continuité visuelle de front bâti ou en recul quand il s'agit de préserver une organisation urbaine structurante existante.

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

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

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

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UD2.

Les constructions et les annexes (*) ne doivent pas entraver l'accessibilité des services de secours de d'incendie dans les cours.

UD2a

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 20 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées.

UD2b

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 peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UD2c

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 17 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées.

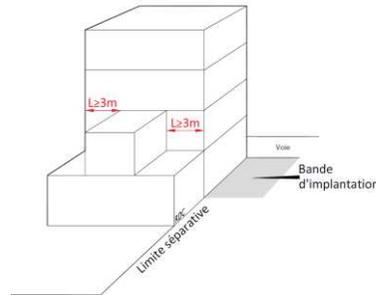
UD2d

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 peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UD2b et UD2d –
Illustration (non exhaustive)



UD2h

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 14 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Dans cette bande, 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 (*).

Au-delà de cette bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions peut s'implanter librement. Au-delà de ce premier niveau entier, l'implantation se fait 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

UD2a

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

Au-delà de 20 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un seul niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

UD2b

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).

UD2c

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

Au-delà de 17 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à rez-de-chaussée.

UD2d

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).

UD2h

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 14 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

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 (*).

Règles alternatives

Dans le cas de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisé.

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

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