

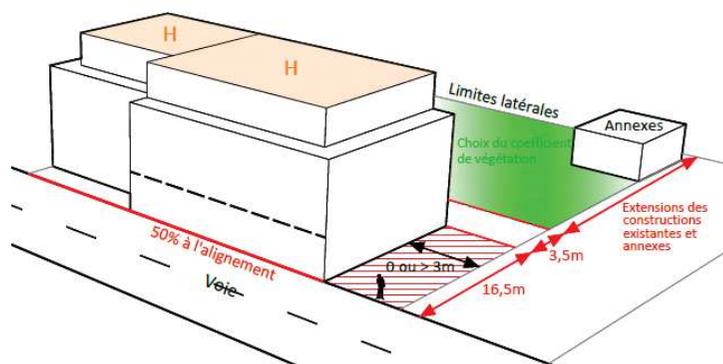
ZONE UA1

La zone UA1 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg marquées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière.

Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent par la manière de construire à l'intérieur du terrain :

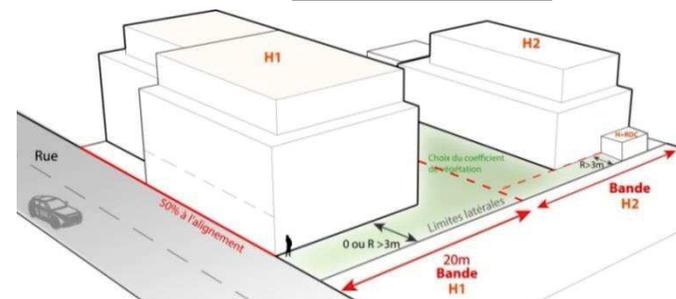
UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UA1a – Illustration



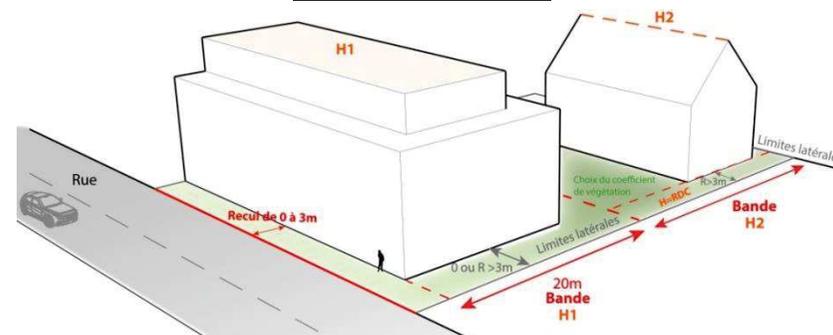
UA1b : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UA1b – Illustration



UA1c : Les constructions constituent un front bâti entre l'alignement de la rue et un recul jusqu'à 3 m. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UA1c – Illustration



UA1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur 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

UA1a : les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*).

UA1b : un premier rang (*) de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*). 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 (*).

UA1c : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul jusqu'à 3 m maximum.

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 (*).

UA1h : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) quand il s'agit de préserver ou de créer une continuité visuelle de front bâti ou en recul quand il s'agit de préserver une organisation urbaine structurante existante.

Une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

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.
- Dans le cas d'extension (*) d'une construction existante (*), 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 UA1.

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

UA1a

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 16,5 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Entre 16,5 et 20 m, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Leur emprise au sol (*) ne peut pas dépasser 50% de la surface de cette bande d'implantation (*).

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

UA1b

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.

UA1c

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.

UA1h

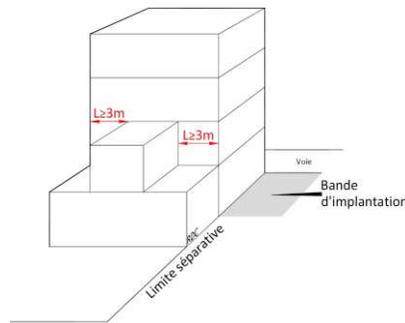
Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 14 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

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.

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

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UA1b, UA1d et UA1h – Illustration (non exhaustive)



Règles alternatives

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

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

UA1a

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 16,5 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 16,5 m, la hauteur maximale des constructions est de R+1 sauf disposition graphique différente (indiquée H2).

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

UA1b

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).

UA1c

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).

UA1h

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 (*) à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

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

ZONE UA2

La zone UA2 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg réalisés dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

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

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

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

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

Règles alternatives

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

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est indiquée au règlement graphique.

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