

# ZONE UG1

Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation en bordure de rue est à conforter en permettant des constructions à l'arrière. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG1 comprend 3 secteurs :

**UG1a** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière et des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantation des constructions aux abords des autres zones limitrophes.

**UG1b** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière.

**UG1h** : ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

## 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

**UG1a** et **UG1b** : les constructions de premier rang (\*) s'implantent 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 (\*).

**UG1h** : les constructions s'implantent dans le respect de la composition des constructions patrimoniales sur le terrain d'assiette du projet ou sur les terrains voisins.

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

Dans une bande d'implantation (\*) de 25 m, les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de cette bande d'implantation (\*), les constructions, hors annexes (\*), respectent un recul minimal de 4 m sauf si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative sur le terrain voisin sans en dépasser le gabarit existant.

Règles alternatives

Dans le cas d'une limite séparative commune entre deux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent librement par rapport aux limites séparatives

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

## 2. Hauteur des constructions

### Règles générales

#### UG1a

Dans une bande de hauteur (\*) d'une profondeur de 25 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).

En complément, la hauteur maximale des constructions est définie par l'application d'un gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A.

Le gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A :

Ces dispositions ne concernent pas les limites de zones positionnées sur une voie.

Dans la bande de hauteur (\*) de 25 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans les limites ainsi définies :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone ayant pour sommet une hauteur maximale de 3,5 m multipliée par le nombre de niveaux (rez-de-chaussée + étages courants) de la construction autorisée par le règlement de la zone contiguë du PLUJ,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale définie ci-dessus.

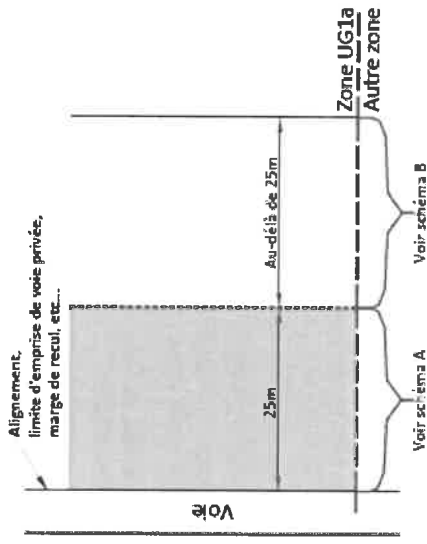
Pour permettre le raccordement (\*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Au-delà de la bande de hauteur (\*) de 25 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

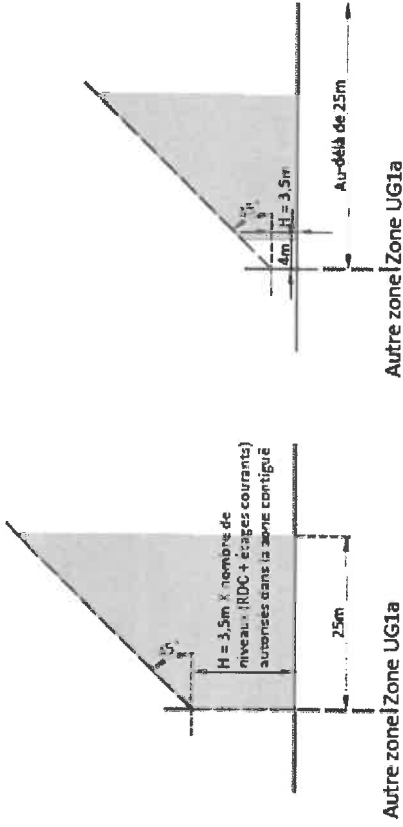
- une ligne verticale à l'aplomb du retrait imposé en limite séparative d'une hauteur de 3,5 mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUJ ou de tout autre règlement d'urbanisme.

### Gabarit en limite d'une autre zone - Illustration :



### Bande d'implantation et de hauteur



**UG1b**

Dans une bande de hauteur (\*) d'une profondeur de 25 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).

**UG1h**

La hauteur des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

**Règles alternatives**

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

