

SOUS-PARTIE 3 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS (UIC)

144

TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION GENERALE D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC UIC1

Présentation de la zone : « Zone à vocation générale d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ».

(Extrait du rapport de présentation).

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
 - Zones AUIC1 : les règles applicables sont celles de la zone UIC1.

➔ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » ;
 - La sous destination « Industrie ».

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisés pour :
 - La sous-destination « Bureau » sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
 - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
 - La sous-destination « hébergement » sous réserve d'afficher une vocation sociale et d'être destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, etc.).
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
 - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - 150 m² de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

145

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

↳ Paragraphe1 : Implantation des constructions

A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

146

▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

▪ Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

▪ Vis-à-vis des autres limites séparatives :

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

Autres constructions :

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

Des décrochements (reculs ou retraits) peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;

- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
 - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
 - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

A- Hauteur

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

B- Emprise bâtie

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
 - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

148

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

B- Façades et toitures

▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ Dans tous les cas :

Matériaux et couleurs :

Matériaux :

Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Formes et hauteurs des clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
 - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
 - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
 - De la topographie du sol ;
 - Pour des raisons impératives de sécurité ;
 - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
 - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
 - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
 - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

➤ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.