

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZc

CARACTERE DE LA ZONE UZC

La zone **UZc** regroupe les secteurs réservés aux équipements publics ou d'intérêt général. Elle est composée de quatre secteurs suivants : **UZc 4**; **UZc 16**; **UZc 24** et **UZc 25**.

UZc 4; **UZc 16** sont d'ores et déjà bâtis.

Sur le secteur **UZc 24**, il est prévu la réalisation d'un parc urbain. L'implantation d'un équipement public de superstructure à vocation culturelle pourra s'effectuer en prenant en compte la spécificité paysagère et arborée du secteur ainsi que la prédominance architecturale du patrimoine historique mitoyen.

Le secteur **UZc 25** est réservé à la réalisation d'aires de stationnement complémentaires, nécessaires compte tenu de la fréquentation potentielle du secteur. Cet aménagement interviendra dans le respect de l'identité paysagère du site.

ARTICLE UZC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UZC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif qui seraient jugés nécessaires à la vie du quartier, de la commune ou du territoire. Les logements et annexes directement liés à ces équipements.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement des établissements classés et/ou susceptibles de générer des nuisances existants est admis s'il est susceptible de diminuer les nuisances ou la gêne pour le voisinage. L'application de cette disposition ne peut aboutir à une extension de ces établissements.

Les aires de stationnement ouvertes au public, définies à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnements collectifs en sous sol.

ARTICLE UZC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la libre circulation des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Les voies piétonnes publiques ou privées doivent comporter des dispositions efficaces de dissuasion pour les véhicules à moteur. Leurs surfaces doivent être traitées et les abords aménagés de façon spécifique.

ARTICLE UZC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Adduction d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire et soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux jusqu'au collecteur le plus proche.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

Réseaux divers

L'ensemble des parcelles sera desservi par les réseaux EDF, PTT, GDF, et à terme par un réseau câblé de télédistribution, dont le raccordement sera obligatoire.

Ensemble des réseaux

Les branchements de toute nature seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UZC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait minimum :

- par rapport à la route bleue :
 - 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie,
- par rapport à la pénétrante (dite de Kerbiniou) :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la voie, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
 - 30 mètres par rapport à l'axe de la voie, entre le rond-point et le premier carrefour,
- par rapport aux voies inter-quartier :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 10 m de l'axe des autres voies avec un minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent et pour des nécessités techniques liées à des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UZC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

7.1. Marges latérales

Les bâtiments, constructions principales ou annexes, pourront être :

- soit en retrait par rapport à la limite séparative latérale. Ce retrait, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée sous corniche, ne pouvant être inférieur à 3 mètres. Dans le cas où la limite est constituée par une haie protégée à conserver, un retrait de 4 mètres au moins est imposé
- soit en limite séparative.

7.2. Marges en fond de parcelle

Toute construction, y compris les bâtiments annexes, doit être située à une distance du fond de parcelle au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré sous corniche, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UZC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7,5 m à l'égout de toiture, soit R + 1 + acrotère.

Pour les constructions de plus de 500 m² de plancher, la hauteur des constructions pourra atteindre R + 2 sur 20 % maximum de leur emprise.

Il est toutefois possible de déroger à la hauteur autorisée pour des nécessités techniques liées à l'équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZC 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et

l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront faire l'objet des mêmes attentions que les constructions principales, les matériaux de façade ou de couverture devront notamment être de même nature que les bâtiments principaux, ou en bois. L'emploi de matériaux de fortune, et notamment de démolition, est interdit.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en existe, elles devront être du type suivant : haie végétale (hauteur maximale 1,80 m) éventuellement doublée d'un grillage (hauteur maximale 1,20 m) et/ou d'un muret de pierre ou de maçonnerie enduite sur les deux faces (hauteur maximale 1,00 m). Les plaques préfabriquées minces sont interdites.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

11.5. Panneaux publicitaires

Tous les panneaux publicitaires, quelle que soit leur taille, sont interdits, y compris sur les constructions.

Les enseignes devront être situées en applique ou en console sur les bâtiments ou sur les clôtures.

ARTICLE UZC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur les parcelles elles-mêmes.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de services, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher accessible au public,

- pour les équipements à vocation d'enseignement, un nombre défini selon le programme devant recevoir l'agrément de la collectivité et de ses conseils,
- pour les installations sportives et aires de sport accessibles au public, les parkings pourront être à l'extérieur des clôtures de ces équipements.
- pour les autres équipements, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

ARTICLE UZC 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les différents arbres de haute tige, haies existantes, ou rideaux d'arbres de qualité existants, devront être conservés et entretenus.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

Les dépôts ou installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UZC 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La SHON globale est fixée par îlot comme suit :

- UZc 4 : 2 000 m² de SHON
- UZc 16 : 18 440 m² de SHON
- UZc 24 : 8 000 m² de SHON
- UZc 25 : 0 m²