

DOSSIER APPROUVÉ
par délibération du 18/12/2025

Document utile
pour l'application des
règles relatives aux
**Équipements
d'Intérêt Collectif
et Services Publics
(EICSP)**



PLUi-H

Document utile pour l'application des règles relatives aux **Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP)**

Quelles sont les règles applicables aux EICSP ?

Date d'édition : 23/12/2025

Préambule :

Cette fiche est destinée à synthétiser une lecture transversale du règlement sur un thème donné : elle ne saurait en aucun cas se substituer au règlement pour l'instruction du droit des sols. Les numéros de pages sont donnés à titre indicatif sur la base du règlement approuvé le 18/12/2025.

Elle concerne la destination « Equipement d'Intérêt Collectif et Services Publics » : elle ne traite donc pas des locaux techniques ou Installations techniques qui sont des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux. Pour ces constructions admises dans toutes les zones (cf Chpt1. p.21), les règles d'implantation prévues en dispositions spécifiques (y compris les retraits spécifiques du tableau de l'annexe3 du règlement écrit), peuvent être adaptées en application des dispositions communes, point 9 p. 48 du règlement écrit.

Référence principale au règlement écrit : Partie 3, Sous Partie 3 – Les zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics- Page 210.

1- Des interdictions et obligations liées à certains enjeux

1-1 Qualité de l'air et nuisances sonores

Les établissements sensibles définis au lexique du règlement sont interdits en zone de multi- exposition : exposition cumulée pollution de l'air + nuisances sonores [règlement écrit p.23](#)

Lexique

« Sont considérés comme « établissements sensibles » toutes constructions d'enseignement, de petite enfance, d'action sociale, de soin, de santé et d'hébergement accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable (enfants, personnes âgées ou handicapées) ».

En zone de vigilance et le long des axes de vigilance, les nouvelles constructions doivent prendre en compte les enjeux de qualité de l'air et nuisances sonores tels que définis dans l'OAP qualité environnementale fiche 6.1.

1-2 Conception bio-climatique et sobriété énergétique (règlement écrit p.59-60)

Les Bureaux - EICSP « locaux et bureaux accueillant du public des administrations (...) » - « établissements d'enseignement, de santé et de soin » doivent respecter les règles suivantes :

- 1- Se protéger contre les rayonnements solaires
- 2- Respecter les valeurs d'albédo déterminées pour les façades et toitures

1-3 Risque inondation par ruissellement (règlement écrit p.22)

Les projets de construction doivent être compatibles avec l'OAP qualité environnementale qui comporte les orientations à prendre en compte, notamment :

- > dans les zones de fortes accumulations et à proximité des axes d'écoulement, prévoir autant que possible de :
 - Réduire l'impact des bâtiments sur l'écoulement (pilotis, vides-sanitaires contenant suffisamment d'ouvertures permanentes, implantation parallèle aux axes d'écoulement, ...) ; Idem pour les clôtures (implantation parallèle aux axes d'écoulement, clôture ajourée, ...) ;
 - Orienter les bâtiments parallèlement aux axes d'écoulement.

2- Une implantation facilitée

Les zones UIC ne comportent pas de règle d'implantation sous la forme d'obligation stricte et/ou chiffrée.

Dans toutes les autres zones, l'implantation par rapport aux voies et limites séparatives est facilitée par l'application des règles de la zone UIC1 dès lors que la construction projetée répond à la destination EICSP. (règlement écrit, Chap.2 - Sect.1 - parag.4 - point 8/ p.48)

Le règlement de la zone UIC1 (règlement écrit p.211) dispose que la construction peut être implantée sur « une ou plusieurs limites séparative » et « sur toute la hauteur autorisée

si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA », et sans condition de longueur non plus puisque la règle ne comporte aucune limitation.

La seule obligation est contenue dans le point 3 du paragraphe 1 de la zone UIC1 (règlement écrit p.211) oblige le pétitionnaire à expliquer le choix des implantations retenues au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement -> un dialogue avec la collectivité en amont du dépôt du PC est donc judicieux.



- La souplesse d'implantation diffère selon la « nature » de la limite séparative (*règlement écrit p.211, point 2*).

En effet, si l'EICSP est situé :

- . **En zone UM** : les règles de la zone UIC ne prévoient pas de dispositions permettant d'adapter les règles des zones UM ou UP. L'EICSP entre donc dans le droit commun dans ce cas ;
- . **En zone UA** avec une limite séparative qui constitue une limite de zone UM : hauteur limitée à 4m50 hors tout et 12 m de longueur par limite séparative.
- **Les règles de retrait par rapport aux cours d'eau (*règlement écrit p.36 à 38 + retraits spécifiques en annexes 3B3*) et fossés (*règlement écrit p. 38*) restent applicables.**
- **Certaines voies repérées en annexe du règlement comportent des retraits spécifiques à respecter** : la liberté d'implantation de la zone UIC « *ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés...* » (*règlement écrit p.211 + retraits spécifiques en annexes 3B3*).
- **Les zones de recul doivent également être respectées (*règlement écrit p.38*).**

3- Hauteur - emprise au sol - espaces de pleine terre - CSE

Règlement écrit Chap.2 - Sect.1 - parag.3 - point 2.2 p.41

« (...) une hauteur et un coefficient d'emprise au sol supérieurs à ceux mentionnés par la règle graphique pourront être acceptés (...), et le coefficient d'espaces de pleine terre pourra être réduit voire inappliqué pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement »

Est-ce un droit qui s'applique automatiquement ?

NON. Il s'agit d'une faculté dont l'utilisation doit être justifiée. Le projet doit remplir obligatoirement 1 des 2 conditions exigées en lien avec la nature de l'équipement :

- Soit la spécificité de la nature de l'équipement justifie que la réalisation d'espace de pleine terre n'est pas cohérente avec son fonctionnement
Exemple : une école
- Soit la vocation de l'équipement justifie un parti architectural spécifique
Exemple : une mairie avec la création d'une place publique

Remarques :

Cette faculté ne s'applique pas dans les zones A et N hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (Stecal) : elle est donc applicable dans l'ensemble des autres zones, y compris en Stecal.

Par ailleurs, la faculté de réduire le coefficient d'espace de pleine terre n'est possible que si le Coefficient de Surfaces Eco-aménageables (CSE) n'est pas applicable.

S'agissant du CSE, celui-ci « pourra être réduit, voire non appliqué, pour des motifs tenant à la nature et/ ou au fonctionnement de l'équipement, ou tenant à la surface de l'unité foncière dédiée à la réalisation de l'équipement ». ([règlement écrit, p.42](#)).

4- Le traitement des espaces libres

- Dans toutes les zones autres que les zones UIC :

Les dispositions communes relatives aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation s'appliquent ([règlement écrit, Chap.2 - Sect.3 / p.65](#)), **SAUF 1 point :**

. **point 1.3** - plantation d'arbres en espace de pleine terre :

Cette exigence ne s'applique pas (aux EICSP) pour lesquels « le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et de fonctionnement de l'établissement »

- En zone UIC uniquement :

Le point 1.4 de la section 3 des dispositions communes relatif aux espaces verts collectifs est adapté ([règlement écrit, p.212](#)) :

« Les dispositions communes s'appliquent sauf le point 1.4 qui est remplacé par la disposition suivante :

1.4 – Traitement des espaces verts

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes (cf. OAP Qualité Environnementale, Fiche 1.5 et 1.6). »

[L'OAP Qualité Environnementale, Fiche 1.4](#)

« Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère seront recherchées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle. »

5- L'inapplication du Seuil Minimal de Densité (SMD)

[Règlement écrit, Chap.2 - Sect.2 - parag.5 - point 4.2.1 / p.63](#)

6- Le stationnement des véhicules et des vélos à dimensionner en fonction de l'établissement et du contexte dans lequel il est implanté

Règlement écrit, Chap 2 – Sect.4 - tableaux p.69 et suivantes

Véhicules motorisés :

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Exploitation agricole et forestière	

Vélos :

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
---	--



Il est donc théoriquement possible de ne pas exiger de places mais cela doit être particulièrement expliqué et justifié.