

## ZONE UH

*Cette zone correspond aux espaces de renouvellement urbain sur lesquels des projets d'architecture contemporaine sont susceptibles d'être réalisés pour susciter l'émergence de nouvelles centralités aux franges de la ville.*

*Dans cette zone quatre secteurs sont identifiés. Ils se différencient au regard de la hauteur ou de la destination des constructions autorisées :*

- **le secteur UHa** : rue Auboin, rue de Paris/boulevard Victor Hugo et rue Pierre Bérégovoy ;
- **le secteur UHb** : 2 sites encadrant le débouché du Pont d'Asnières ;
- **le secteur UHc** : îlot rues Martre, Gabriel Péri et d'Estienne d'Orves ;
- **le secteur UHd** : la Maison du Peuple.

### ARTICLE 1 - zone UH –

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. le stationnement des caravanes isolées ;
2. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
3. dans le **secteur UHc**, les constructions à destination d'habitation.

### ARTICLE 2 - zone UH –

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions**

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'industrie et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain.

#### **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 du chapitre 2.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions de l'article L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, ouvrages et travaux compatibles avec le milieu environnant ainsi que toutes les mesures permettant d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

### **2.3 Conditions relatives à une protection patrimoniale**

Tous les travaux réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme\* figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction telles qu'elles sont définies dans l'annexe du règlement, pièce n° 4.2 du PLU.

### **2.4 Conditions relatives aux orientations d'aménagement par secteur**

Dans les secteurs délimités au plan de zonage comme faisant l'objet d'orientations d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du dossier de PLU.

## **ARTICLE 3 - zone UH –**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### **3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 4 - zone UH –**

### **CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain\*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communal (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **Réduire et traiter la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques (convention spéciale de déversement).

### **Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 2 l/s/ha (cf. annexes du PLU, pièce n°5).

Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du site.

### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

### **4.5 Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

## **ARTICLE 5 - zone UH – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains\* pour être constructibles n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 6 - zone UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou piétonnes.

## **6.2 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est autorisée sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

## **6.3 Dispositions particulières**

Une implantation autre qu'à l'alignement\* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité, liées à la nature de la destination de la construction, nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement\*. Dans ce cas, la construction doit respecter un recul minimum d'un mètre ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes.

## **ARTICLE 7 - zone UH –**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **7.1 Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait\* ou sur les limites séparatives.

#### **7.2 Le calcul des retraits**

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à 4 mètres.

### 7.3 Dispositions particulières

Un retrait\* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum d'un mètre.

En outre, dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 15 cm.

## **ARTICLE 8 - zone UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - zone UH – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 - zone UH – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 10.1 Règle générale

**Dans la zone UH et le secteur UHc**, la hauteur maximale\* des constructions est fixée à **32 mètres**.

**Dans le secteur UHa** (*rue Auboin, rue de Paris/boulevard Victor Hugo et rue Pierre Bérégovoy*) :

- La hauteur maximale\* des constructions est fixée à **63 mètres**.

**Dans le secteur UHb** (2 sites encadrant le débouché du Pont d'Asnières) :

- La hauteur maximale\* des constructions est fixée à **90 mètres**.

**Dans le secteur UHd** (la Maison du Peuple) :

- La hauteur maximale\* des constructions est fixée à **99 mètres**.

### 10.2 Disposition particulière

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 peut être admise dans les cas suivants pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

## **ARTICLE 11 - zone UH –**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **11.1 Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2 Aménagement des constructions existantes**

##### **11.2.1 Principes généraux**

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

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

#### **11.3 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

#### **11.4 Constructions nouvelles**

##### **11.4.1 Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public. La possibilité de créer un contraste de hauteur doit permettre d'identifier certains lieux stratégiques et de créer de nouveaux points de vue sur la ville. La conception de ces architectures « repères urbain » doit cependant tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Pour les constructions dont une partie du volume dépasse la hauteur de celles environnantes un soin particulier doit être porté au raccordement des parties basses de la construction en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

## **11.4.2 Façades et pignons**

### **11.4.2.1 Pour toutes les façades**

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de qualité, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectural, matériaux composites. Elles doivent être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente et durable, un aspect satisfaisant.

### **11.4.2.2 Pour les façades donnant sur voies**

Les accès\* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines environnantes.

Les façades occupées en rez de chaussée par des stationnements ne peuvent pas être aveugles. Elles seront le cas échéant ménagées de transparences sans exposer directement les véhicules au regard. Des solutions de grilles ou de claustras, en harmonie avec le dessin général de la façade constituent une réponse satisfaisante.

## **11.4.3 Couronnement**

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

## **11.4.4 Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

## **11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Pour les façades commerciales\*, la géométrie des baies destinées aux vitrines doit être intégrée au dessin général des façades de la construction concernée.

## **11.6 Ouvrages en saillie**

Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés quelle que soit leur taille sont interdits en façade et sur toutes les saillies associées aux façades (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

## **11.7 Halls et Cours**

Les halls d'accès des édifices participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.



Les prestations architecturales pour les halls d'entrée des édifices doivent être de qualité supérieure à la prestation de l'édifice (ouverture, aération, transparence, lumière, matériaux nobles pour les revêtements de sol, les parois, les menuiseries, mobiliers, lampes, etc). Ils doivent intégrer une réflexion sur le rôle des rez-de-chaussée et des pieds d'immeuble.

### **11.8 Éléments bâtis protégés**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf Annexes du règlement).

### **11.9 Dispositions diverses**

#### **11.9.1 *Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait minimum de 3 mètres des façades.

#### **11.9.2 *Les surfaces destinées à la captation d'énergie***

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

## **ARTICLE 12 - zone UH –**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

### **12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

#### **12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation***

- Une place par logement.  
Aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent).
- Une place pour 20 chambres pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

### **12.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux**

- une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.3 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

### **12.1.4 Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus**

- Une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### **12.2.1 Pour les extensions de construction**

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

Toutefois, pour les travaux d'extension de construction à destination d'habitation, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux d'extension n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction et de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

### **12.2.2 Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus pour la nouvelle destination.

### **12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois :

- lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires ;
- lorsque la construction faisant l'objet d'une réhabilitation dispose de places de stationnement ces dernières doivent être conservées au moins à hauteur des normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus.

## **12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## **12.4 Modalités de réalisation des places**

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, en respectant le niveau du trottoir existant avant travaux.

## **12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.6 Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m<sup>2</sup>.

### **12.6.1 Pour la zone UH et les secteurs UHa et UHc**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation comportant au moins quatre logements et pour les constructions à destination de bureaux :

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues\* motorisés par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent).

- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie égale à 2% de la surface de plancher créée, pour le stationnement des deux roues non motorisés (vélos,...).

Pour toute autre destination que l'habitation et le bureau, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

### **12.6.2 Pour le secteur UHb**

Pour les constructions nouvelles, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour stationner les deux roues non motorisées, et réservé à cet usage.

Ces locaux doivent être couverts et avoir une superficie suffisante pour répondre aux besoins estimés au regard de la destination de la construction.

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation**

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 0,8 place par logement.

Pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent), aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les résidences universitaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences senior, il est exigé au minimum une place pour 20 chambres.

Pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,8 place de stationnement par logement.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus**

Il est exigé au minimum une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les extensions de construction**

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

Toutefois, pour les travaux d'extension de construction à destination d'habitation, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux d'extension n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction et de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

#### **Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus pour la nouvelle destination.

#### **Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois :

- lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires ;

- lorsque la construction faisant l'objet d'une réhabilitation dispose de places de stationnement ces dernières doivent être conservées au moins à hauteur des normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus.

#### **Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au chiffre supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Modalités de réalisation des places**

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, certaines doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, en respectant le niveau du trottoir existant avant travaux.

Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

#### **En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

•En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

•En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Le stationnement des deux roues vélos**

Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

**ARTICLE 13 - zone UH –**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**  
**D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Les espaces libres\* du projet doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**ARTICLE 14 - zone UH –**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé