

## **ZONE UH**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UH correspond aux hameaux dissociés des centres bourgs*

**Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS  
ET NATURES D'ACTIVITE**

## **1. Article UH 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. Les constructions à usage de commerce de gros, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées et la construction ou installation de résidences mobiles (mobile home, tiny house, etc...).
- 1.7. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des bois repérés en zone N du plan de zonage et des berges des mares.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.12. Les constructions implantées à moins de 5 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec la zone UJ, à l'exception des abris de jardins ou d'annexe inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.13. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.14. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## **2. Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatible avec les fonctions urbaines du secteur.
- 2.2. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.3. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.
- 2.4. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.5. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

**2.6.** Les stations de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet si possible d'une intégration architecturale et paysagère.

### **3. Article UH 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UH 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres. Cependant le long de certaines voies des retraits sont imposés :

- le long d'une voie communale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres
- le long d'une route départementale – retrait minimum de 10 mètres,
- le long d'une route nationale – retrait minimum de 50 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

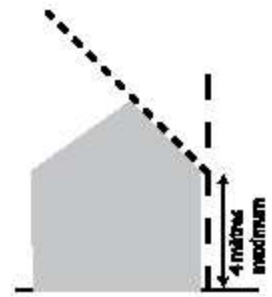
## 5. Article UH 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1. Règle : Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de construction en limite séparative :

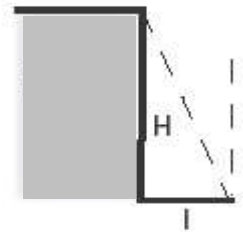
Une construction implantée en limite séparative peut habiller l'héberge voisine (construction existante).

En l'absence de construction sur la parcelle voisine, la hauteur de construction sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de haut. La construction doit s'inscrire dans un gabarit à 45° au-dessus de ce segment vertical.



En cas de retrait des limites :

La largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ( $l > H/2 > 5m$ ).



5.2. Dispositions particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

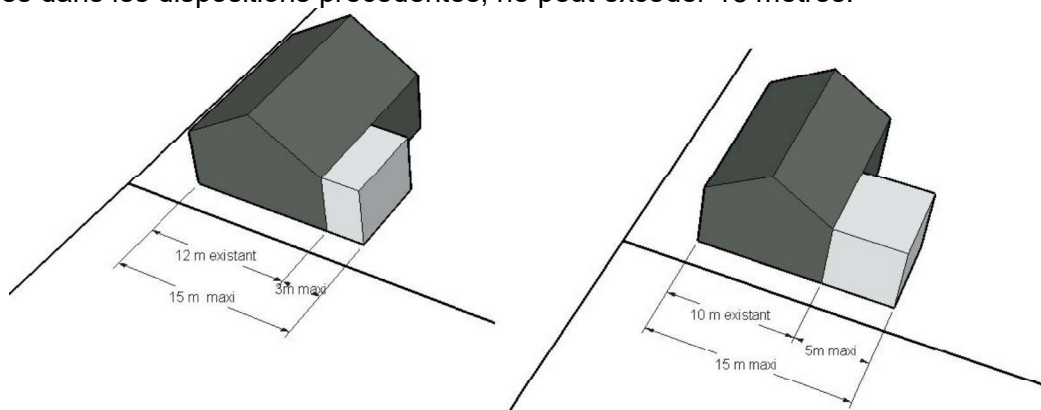
Les abris de jardin, d'une emprise de moins de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins de 2 mètres, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

En cas de présence d'un cours d'eau sur le terrain, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite haute des berges.

Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

### Extension des constructions existantes non conformes

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



### Surélévations à l'aplomb de l'existant

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

## 6. Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

---

Non réglementé

## 7. Article UH 7 : Emprise au sol des constructions

---

7.1. L'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise foncière

7.2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

## 8. Article UH 8 : Hauteur des constructions

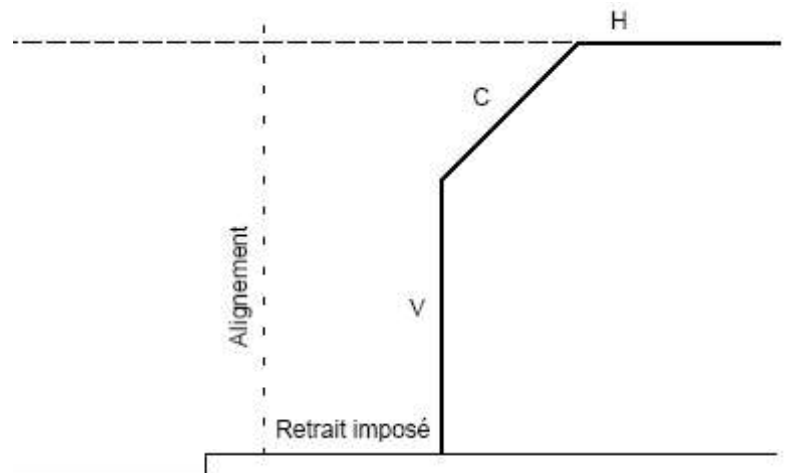
---

8.1. Règle

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA5, composé de deux éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V)
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.



Ce gabarit doit être indiqué sur les plans de coupe des autorisations d'urbanisme. La prise en compte du gabarit se fait sur le bâtiment principal, hors annexes.

Le plafond H est fixé à 8 mètres  
Le segment vertical V est fixé à 4 mètres

8.2. Dispositions particulières

Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de toiture terrasse, c'est le niveau supérieur de l'acrotère qui doit être inscrit dans le gabarit. Pour le logement individuel, le plafond H est limité à 7 mètres à l'acrotère.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UH 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures mono pentes) hors prolongement de coyaux.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris s'ils sont différents de réglementés précédemment.

Les toitures mono pentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
- pour une construction accolée à une autre construction

En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre

##### Traitement de la couverture.

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les murs pignons aveugles monochrome sont interdits et devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (jeu d'enduit ou de matériaux).

##### Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### Éléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.



#### 9.4. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les végétaux artificiels, les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être enduits dans leur totalité.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture (pleins ou bahuts) doivent être chapeautés et enduits dans leur totalité.

Les murs préfabriqués en béton (plaques béton) sont interdits en limite de voies et autorisés le long de limites séparatives à condition d'être peintes ou décoratives et teintées dans la masse.

Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres pour des clôtures à claire-voie et 1,60 pour des murs pleins - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

En limites séparatives, elles sont limitées à 2 mètres

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

En limite des voies, les clôtures peuvent être réalisées :

- sous forme de mur plein,
- sous forme d'un mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou en PVC,
- sous forme d'une clôture à claire-voie ou un grillage en maille rigide.

Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

### **10. Article UH 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce

qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

**10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

**10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.

**10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

**10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UH 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

**11.1.** Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

**11.2.** A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.

**11.3.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- - Une performance énergétique ;
- - Un impact environnemental positif ;
- - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

**11.4.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*  
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

### **12. Article UH 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

#### **12.2. Obligations de végétalisation**

Définitions

##### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre sur au moins 60% de la superficie de l'unité foncière, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

##### **Plantations**

Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 400 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

##### **Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

##### **Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Des plantations visant à dissimuler les ouvrages techniques devront être réalisées et constituées de haies ou d'arbres de demi-tige pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

### **13. Article UH 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

### **14. Article UH 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

#### **14.1. Quantitativement :**

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

#### **14.2. Qualitativement :**

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur.

Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	2 places par logement	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 2 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP

Commerce (de plus de 150m <sup>2</sup> ) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m<sup>2</sup> de Surface de plancher: 1 place/ 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>		
Equipement public	1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SdP		
Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	

### 15.3. Deux roues :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

### 15.4. Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques.

L'implantation à l'alignement pourra être autorisée pour des motifs d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à l'implantation du bâti existant.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### **17. Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.



L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

**17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.