

**CHAPITRE II**  
**REGLEMENT DE LA ZONE UA d**

Secteur de plan de masse  
Quartier de renouvellement urbain des Mordacs

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UAd

### ARTICLE UAd 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- 1-4** Parmi les installation et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
  - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

### ARTICLE UAd 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### RAPPEL :

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1 Sont admis à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique, les constructions à usage :**
- d'habitation,
  - d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - d'activités artisanales,
  - de bureau et de service.

Les installations classées sont soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou dangers.

**2-2 En dehors des polygones d'implantation figurant sur le document graphique :**

Seuls sont autorisés :

- les équipements publics,
- les ouvrages ou installations techniques : parkings, chaufferie,
- les constructions annexes,
- les ouvrages en sous-sol y compris les parkings,
- les clôtures.

### ARTICLE UAd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

**3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**

Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles :

- Les voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un seul. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.
- Les voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie qui respectent la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UAd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4-1 Assainissement**

#### **Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n200 6-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

#### **Absence de réseau**

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

#### **4-2 Electricité - Téléphone**

En cas de construction neuve et de rénovation de construction existante, les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

### **ARTICLE UAd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UAd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION**

---

Sauf lorsqu'une marge de recul plus importante est prescrite par le document graphique, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UAd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UAd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les bâtiments non contigus, situés sur une même propriété, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à :

- au moins 6 mètres si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- au moins 2,50 mètres, en l'absence de vues directes.

Toutefois cette règle n'est pas applicable pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE UAd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale.

---

## ARTICLE UAd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

**A l'intérieur des polygones d'implantation**, la hauteur maximale autorisée au point le plus haut est fixée sur le document graphique.

**En dehors des polygones d'implantation**, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à :

- 12 mètres pour les équipements ou ouvrages techniques,
- 6 mètres pour les autres catégories de construction.

## ARTICLE UAd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

---

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

## ARTICLE UAd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12-1 Dispositions générales

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne.

Peuvent être pris en considération dans le décompte des places de stationnement, les places aménagées dans les zones de retrait sur alignement définies suivant l'article 6.

La dalle de couverture des parcs de stationnement en superstructure sera aménagée en jardins d'agrément (0,60 mètre de terre végétale) sur toute sa surface.

### 12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places par logement, sauf pour le logement social où le nombre est fixé à une place,
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) avec un minimum de 1 place,
- Pour les constructions à usage de commerce :
  - D'une surface de moins de 1500 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) affectée au commerce, il n'est pas fixé de règle.
  - Au-delà de 1500 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévu en plus les espaces nécessaires à la livraison.
- Pour les hôtels et structures d'accueil collectives : le nombre est de 0,5 place par chambre arrondi au nombre inférieur,
- Pour les équipements publics, le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12-3 Deux roues**

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.

**12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- 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 voisin existant ou en cours de réalisation.

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

---

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement doivent être plantées.

**ARTICLE UAd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

# MODIFICATION PLU - DOCUMENTS GRAPHIQUES DES POLYONES D'IMPLANTATION

