

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UC

*Zone principalement à vocation commerciale et de services.*

#### Identification :

*La zone UC* correspond au pôle commercial et de services de La Grande Prairie à l'entrée sud de l'agglomération, qui dispose d'un potentiel de confortement à l'angle de la RD748 et de l'avenue du Général De Gaulle, d'où la création d'un secteur spécifique UC1/b1 à ce niveau.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

*Cette zone est entièrement concernée par le risque d'inondation.*

*Pour les zones « b1 » et « b2 »* du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val de d'Authion), il est créé des *secteurs et sous-secteurs en fonction du niveau d'aléa : UC/b1, UC/b2, UC1/b1.*

*Pour les zones « a1 » et « a2 »* du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val de d'Authion), il est créé un *secteur UCs* correspondant aux aires de stationnement non couvertes existantes.

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).* Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

*Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte* (nappe sub-affleurante - cf. cartographie figurant dans le Rapport de présentation).

#### Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités tertiaires à caractère commercial, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.

Le secteur UCs est limité aux parcs de stationnement non couverts.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Les objectifs sont les suivants :

- accompagner le développement démographique d'un développement de l'offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville, dans une logique de structuration par pôle ;
- tenir compte du positionnement de cette zone en entrée de ville, nécessitant une approche qualitative et prenant en compte les enjeux de sécurité ;
- tenir compte de la présence d'une voie accueillant un trafic significatif et classée à grande circulation (RD748) pour réglementer les conditions d'accès ;
- tenir compte de la proximité d'habitations sur certaines franges de la zone UC.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1/UC                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/UC.**

### **ARTICLE 2/UC                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. ;
- ***pour le secteur UC1/b1 La Petite Prairie :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser en 2 phases de part et d'autre de la voie de desserte à créer,

##### **Ne sont admis, dans le secteur UCs que :**

- Les parcs de stationnement non couverts liés aux activités présentes dans la zone UC contiguë.

##### **Dans le reste de la zone UC, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement et les aires de stockage liés aux activités présentes.
- L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes accolées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3/UC                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, et être compatible avec la destination des constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**En outre, les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique (création d'accès automobile direct interdite sur certaines portions de la RD749 et de l'avenue du Général de Gaulle) doivent être respectées.**

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 5.50 mètres minimum. Cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

*Dans le secteur UC1/b1*, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), une voie de desserte est/ouest doit être aménagée entre la rue d'Anjou et l'avenue du Général de Gaulle. Aucun autre débouché de voie, ni aucun accès automobile direct, sur l'avenue du Général de Gaulle n'est autorisé au droit du secteur UC1/b1.

### **ARTICLE 4/UC                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

##### *Eaux résiduaires liées à certaines activités :*

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux au réseau public d'assainissement, la construction ne sera pas autorisée.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

**ARTICLE 5/UC**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 6/UC**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le secteur UC1/b1**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la rue de Bretagne,
- avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle,
- soit à l'alignement, s'il n'y a pas de problème en matière de sécurité routière, soit avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**Dans le reste de la zone UC**

**Expression de la règle :**

Sous réserve des dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des routes départementales.

Par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, s'il n'y a pas de problème en matière de sécurité routière,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement desdites voies.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 7/UC**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- \* Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- \* Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Cependant, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UB, la construction doit obligatoirement respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à ladite limite.

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ces reculs minimum de 3 mètres et de 10 mètres peuvent être supprimés pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE 8/UC**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9/UC**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..*

**ARTICLE 10/UC**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

**ARTICLE 11/UC**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 2 à 5) s'appliquent, (sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre), à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies, tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après (Chapitres 2 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France

## **2. Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

## **3. Facades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades doivent être traitées soit en pierres, soit en matériaux enduits, soit en bardages.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Le blanc pur est interdit.

*En outre dans le secteur UC1/b1*, une identité bâtie devra se dégager sur l'ensemble de l'opération à travers le choix dans la couleur des bâtiments, dans les matériaux, et à travers une signalétique commune et une typologie commune d'enseignes (dimensions, couleurs ...).

## **4. Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

## **5. Clôtures.**

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes.  
La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
- Soit d'une clôture opaque en bois (sauf dans le secteur UCs).

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

## **ARTICLE 12/UC REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les établissements commerciaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie :** une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

## **ARTICLE 13/UC            ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les stockages et les dépôts à l'air libre doivent être masqués, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

**En outre dans le secteur UC/b1**, un traitement paysager doit être réalisé en façade sur l'avenue du Général de Gaulle sur une profondeur de 5 mètres, permettant de créer un filtre paysager par rapport aux bâtiments et de conférer une connotation végétale à cette entrée de ville (ex. : arbres de haute tige, arbres en cépée ...)

#### **En outre dans le secteur UC1/b1 :**

- Sur une profondeur de 10 mètres en façade sur la rue de Bretagne un traitement paysager doit être réalisé (sans former écran) pour créer un premier plan qualitatif par rapport aux futurs bâtiments ; il pourra intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers et des liaisons douces ;
- Sur une profondeur de 10 mètres en façade sur l'avenue du Général de Gaulle, un traitement paysager doit être réalisé (sans former écran) pour créer un premier plan qualitatif par rapport aux futurs bâtiments ; il intégrera la préservation du fossé et pourra par exemple prendre la forme d'ondulations arbustives et de graminées.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **3 - Éléments de paysage à protéger :**

**Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE 14/UC            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans les secteurs UC/b1 et UC1/b1**, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.9.

**Dans le secteur UC/b2**, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.6.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE 15/UC**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16/UC**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.