



4. LA ZONE UF – ZONE D'ACTIVITES

UF - ARTICLE 1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

UF – Article 1.1. - Identification

Il s'agit d'une zone destinée exclusivement à l'accueil d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

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

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.

UF – Article 1.2. - Destination

La zone, destinée à associer présence d'activités et équipements, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

UF – Article 1.3. - Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone s'attache à intégrer les constructions dans leur environnement immédiat.



UF - ARTICLE 2 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

UF – Article 2.1. - Destinations et sous-destinations des constructions

UF – Article 2.1.1. – Rappel

Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD753 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Loire Atlantique en annexe du dossier de PLU).

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).

UF – Article 2.1.2.- Expression de la règle

Sous réserve de :

- 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,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,
- de respecter les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au niveau du hameau du Pas Châtaignier (pièce n°3 du dossier de PLU).

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne sont pas autorisés le commerce de détails et de proximité, et l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de bien de détail et de proximité (boulangerie, boucherie...)
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	d'exposition			

UF – Article 2.2. - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne sont pas autorisés le commerce de détails et de proximité, et l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de bien de détail et de proximité (boulangerie, boucherie...).

UF - Article 2.3. - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition de ne pas être un commerce de détails et de proximité, ou de l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de bien de détail et de proximité (boulangerie, boucherie...).

UF – Article 2.4. - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

UF – ARTICLE 3 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UF – Article 3.1. - Volumétrie et implantation des constructions

UF – Article 3.1.1. - Emprise au sol

Non réglementée.

UF – Article 3.1.2. - Hauteur des constructions

Non réglementée.

UF – Article 3.1.3. - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Des distances de recul s'imposent aux constructions de part et d'autre des routes départementales en application du schéma routier départemental (cf. les dispositions générales du présent règlement).



UF – Article 3.1.4. - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu), soit avec un retrait minimal de 3 m.

UF – Article 3.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UF – Article 3.2.1 - Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, *etc.* ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après 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.

UF – Article 3.2.2. - Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

UF – Article 3.2.3. - Façades

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 matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Quels que soient les matériaux utilisés, il convient d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement. Pour les volumes importants, il est recommandé l'usage de couleurs foncées. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Des dispositifs de brise vue pourront être autorisés, pour masquer les aires de stockages, ces dispositifs devront être en harmonie avec les constructions environnantes »

UF – Article 3.2.4. - Ouvertures et menuiseries

Pas de disposition réglementaire particulière.

UF – Article 3.2.5. - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La toiture doit être d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.



UF – Article 3.2.6. - Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures peuvent être doublées de haies composées de végétaux d'essences locales, et l'emploi de clôture en béton est interdit.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par un mur plein enduit ou peint ou de même nature que le bâtiment principal dont la hauteur est limitée à 1 mètre ;
- Soit par un mur plein enduit ou peint ou de même nature que le bâtiment principal d'une hauteur limitée à 1 mètre surmonté d'un grillage à mailles carrées, soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints ou en métal laqué. La hauteur de l'ensemble est limitée à 3 mètres ;
- Soit par un grillage à mailles carrées, soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints ou en métal laqué, dont la hauteur est limitée à 3 mètres.

UF – Article 3.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UF – Article 3.3.1. - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager adapté (par exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, haies...).

Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou élément minéral.

UF – Article 3.3.2. - Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des 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) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau peuvent 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. Dans ce cas, conformément aux exigences du SDAGE 2016-2021 dans sa disposition 3D-2, le débit de fuite maximal au réseau est de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux de pluie collectées 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. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

UF – Article 3.4. – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

Destination des constructions (R151-27)	Nombre de places de parking attendu
Commerce et activités de service	Au-dessus de 150 m ² de surface de vente pour les établissements de commerces de détails et de gros : Établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 5 places par fraction de 100 m ² de surface de vente. Pour les autres établissements de commerces de détails et de gros : 1 place par fraction de 100 m ² de surface de vente.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre. Pour les établissements de restauration : une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant (ou débit de boissons)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Une place de stationnement par fraction de 40 m ² de surface de plancher.

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

Pour les constructions d'habitation ou de bureaux, un espace de stationnement pour les deux roues suffisamment dimensionné, couvert et fermé ou non, doit être intégré à raison de 2m² pour 110m² de surface de plancher de locaux.

UF – ARTICLE 4 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

UF – Article 4.1. - Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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 est la moindre.



Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

UF – Article 4.1. - Desserte par les réseaux

UF – Article 4.1.1. - Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

UF – Article 4.1.2. – Energie

Pas de disposition réglementaire particulière.

UF – Article 4.1.3. - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas présent, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

UF – Article 4.1.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente doit être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

UF – Article 4.1.5. Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.