

Département de Loire-Atlantique



Commune de
VUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 - Règlement modifié (extrait)

pages modifiées du règlement
relatif aux zones urbaines à vocation économique

Procédure	Date de prescription	Date d'approbation
Elaboration du POS	24/03/1978	12/06/1986
Révision du PLU	26/09/2006	24/11/2009
Modification n° 1	12/09/2012	19/03/2013
Modification n° 2	19/08/2013	04/03/2014
Modification n° 3	03/06/2014	23/09/2014
Révision allégée n° 1	01/07/2021	



Département de Loire-Atlantique

Commune de
VUE

Modification du règlement :

pages modifiées

Nota.

*Les modifications apportées au règlement sont signalées **en bleu***

Les dispositions supprimées sont en rouge barrées (~~XXXXX~~)

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique

La zone urbaine à vocation économique correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires) et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4 du PLU).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone Ue de La Croix Marteau sont définies dans le présent règlement. Elles sont également précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 4 du PLU) avec lesquelles les futurs travaux d'aménagement et les constructions prévues sur ce secteur devront être compatibles.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute construction ~~à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires), de services~~ correspondant à la sous-destination "industrie" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, est admis sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager et à condition que son implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ;
- 2) Les constructions correspondant à la sous-destination "bureaux" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, sont admises à condition d'être liées et associées directement aux activités implantées dans la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ;
- 3) ~~ainsi que~~ les constructions correspondant à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 ~~d'équipements d'infrastructures ou d'installations public ou collectif~~ sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager ;
- 4) ~~L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations ;~~
- 5) ~~Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique ;~~
- 6) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention ou d'ouvrages de gestion hydraulique d'intérêt général réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 7) Les dépôts de matériaux ou de matériels, à condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abris ou bien en extérieur en dehors des zones humides et des marges de recul définies à l'article Ue 6 et sous réserve d'être accompagnés de dispositifs de plantations ou de murets en limitant leur perception depuis l'espace public (cf. article Ue13).

Article Ue 3 - Voirie et accès

1 - Accès

La création d'accès individuels directs aux RD 723 et RD 58 sont interdits. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

Toute autorisation 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 être également refusée si les accès présentent un risque 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sans manœuvre.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder **80 %** de la superficie de l'unité foncière concernée par tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

~~Sans objet~~ Abrogé

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ~~publiques et privées~~ et emprises publiques

Les constructions ~~et installations~~ doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ~~et sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné.~~

En dehors de ces marges ~~portées sur le plan de zonage du PLU~~, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies ~~et emprises publiques.~~

Ce recul peut être réduit jusqu'à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques :

- pour les constructions ou **parties** de constructions à usage de bureaux et/ou
- pour des constructions abritant des activités ne générant pas de risques ou de nuisances éventuelles.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public ;
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à ~~l'adaptation, la réfection ou~~ la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

~~En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.~~

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur recourant à des matériaux renouvelables peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les aires de stationnement peuvent être admises dans les marges de recul, mais à condition de maintenir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et d'être réalisées en dehors des zones humides répertoriées sur l'orientation d'aménagement du secteur concerné.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à ~~4 mètres~~ 3 mètres.

Cependant, l'implantation ~~sur une des~~ en limites séparatives ~~aboutissant aux voies~~ peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité ~~et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.~~

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance de 4 m au minimum est imposée entre bâtiments non contigus.~~ Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

~~Sans objet~~ L'emprise au sol doit être au minimum de 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération...).

Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toutes les façades perçues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et d'une même qualité de finition : les matériaux doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton...) doivent être enduits.

Tout projet de construction doit intégrer une réflexion pour garantir des performances énergétiques du projet (exposition du bâtiment, valorisation d'apports solaires en toitures ou en façades, etc.), cette réflexion devant être adaptée à la nature et typologie des constructions et des activités, à l'accueil ou non de personnes sur le site.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 – Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente jusqu'à 500 m².
- 1 place par fraction de 75m² de surface de vente au dessus de 500 m².
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante
-

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

En application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article Ue 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

~~1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.~~

2) Les plantations existantes de qualité, identifiées sur l'orientation d'aménagement (cf. pièce n° 4 du PLU) au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, pour leur intérêt

paysager, doivent être maintenues. En cas de besoin ou de nécessité devant être justifié, elles peuvent être supprimées :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la création et l'entretien d'accès ou l'aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable présentant un intérêt général,
- pour le passage de réseaux, de canalisations ou d'ouvrages techniques de services publics,

à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, à défaut au sein de la zone d'activités, par des plantations d'espèces **équivalentes** correspondant à des essences rencontrées localement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)

- 3) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées, doivent être traités en espace vert ou faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale ou naturelle.
- 4) ~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² de terrain.~~
- 5) ~~Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts...~~
- 6) S'ils sont réalisés en extérieur de bâtiment ou à l'air libre, les citernes, les dépôts de matériaux ou de matériels doivent être établis en dehors des zones humides délimitées sur les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné et en dehors des marges de recul définies à l'article Ue 6 et doivent être accompagnés de dispositifs de plantations d'essences locales ou de murets d'une hauteur maximale de 1,2 m en limitant leur perception depuis l'espace public.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

~~Sans objet~~

Abrogé