

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

*Les Dispositions Générales du présent règlement s'appliquent intégralement à la zone UF.*

### Caractère de la zone UF

La zone UF couvre les secteurs accueillant des activités économiques de part et d'autre de l'autoroute A47, et la zone artisanale de la Platière.

Le bâti est en majorité implanté en retrait de l'alignement des voies, et en ordre discontinu.

La zone est destinée aux activités industrielles et artisanales ; pour le commerce, seuls les bâtiments existants peuvent s'étendre.

La zone comprend un secteur UFin, à caractère inondable, dans lequel toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent dans le PLU (pièce 3a), de manière à organiser l'urbanisation dans le secteur de Quartier Neuf / rue du Canal.

Par ailleurs, dans le secteur de Quartier Neuf / rue du Canal, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré dans le PLU (pièce 6a).

Des prescriptions peuvent être applicables dans les zones de dangers des ouvrages de transports de gaz naturel (Cf. plan des servitudes d'utilité publique).

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

**1.3.** Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage (carcasses).

**1.4.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

**1.5.** Les terrains de camping et de caravaning.

**1.6.** Les constructions à usage agricole.

**1.7.** Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article UF2.

**1.7.** Les hôtels.

**1.8.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2.

**1.9.** La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation, des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.

**1.10.** Les habitations légères, les équipements de loisirs et sportifs.

**1.11.** Toute construction nouvelle dans l'espace de respiration des cours d'eau délimité au plan de zonage du PLU.

**1.12.** Dans le périmètre en attente de projet d'aménagement global figurant au plan de zonage du PLU (site de Quartier Neuf / Rue du Canal), sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à **200 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, et ce pour une durée de **5 ans**.

## **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** Les installations classées ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.  
Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- 2.2.** Les constructions à usage de bureaux ou d'équipements, à condition d'être liées aux activités autorisées.
- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation, à condition :
- d'une part, qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
  - d'autre part, que la surface de plancher destinée à l'activité soit au moins égale à trois fois la surface de plancher destinée à l'habitation.
- Les locaux d'habitation seront, en outre, obligatoirement accolés aux locaux réservés à l'activité. Les garages personnels devront être inclus dans l'habitat et non dans les locaux d'activité.
- 2.4.** Les extensions, les transformations, les annexes (garages, ...) pour les bâtiments d'habitation existants et sans lien avec une activité, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 2.5.** Les reconstructions à usage d'habitation en cas de sinistre.
- 2.6.** Les commerces pour la vente de produits fabriqués sur place (type show-room), à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.7.** Les extensions des commerces existants, à condition qu'elles soient limitées à 25% de la surface de vente à la date d'approbation du PLU.
- 2.8.** Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations autorisées dans la zone.
- 2.9.** Les éoliennes domestiques, à condition d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existant.
- 2.10.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.
- 2.11.** Dans le périmètre en attente de projet d'aménagement global figurant au plan de zonage du PLU (site de Quartier Neuf / Rue du Canal), sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et à condition que la surface de plancher totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2.12.** Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (pièce 10 du PLU), les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale autorisés par le règlement du PLU devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE UF 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES**

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UF 5**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres comptée à partir de l'alignement. Dans le cas où il existe des constructions à l'alignement, les extensions à l'alignement sont autorisées à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation.

**6.2.** Un recul supérieur peut être imposé en cas de constructions destinées à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

**6.3.** Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé un recul supplémentaire sur les parcelles à l'angle de deux voies.

**6.4.** L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif. Cette saillie pourra être réduite pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite.

**6.5.** Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés entre l'alignement et le recul imposé sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Lorsque ces limites jouxtent une zone d'habitat ou une habitation interne à la zone d'activités mais non liée à une activité, le recul devra être supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment et toujours supérieur à 5 mètres.

**7.2.** Toutefois, si les constructions ne jouxtent pas un secteur d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.4.** Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes: les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UF7 peuvent être admises.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel de l'assiette de construction jusqu'à l'égout du bâtiment ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques ...) exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Le terrain naturel se définit comme l'état du terrain avant tout affouillement et exhaussement.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératif technique dûment établi sous réserve de leur intégration dans le site et le paysage bâti.

### **10.3. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 2 mètres à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques ...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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, 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.

### **11.2. Aspect des constructions**

#### **11.2.1. Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement rapproché ou éloigné de la zone.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

#### **11.2.2. Façades**

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### **11.2.3. Equipements techniques**

Les coffrets de branchement (électricité et gaz), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Ils devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris ...

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier, les antennes relais de téléphonie devront privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

### **11.3. Abords des constructions et installations**

#### **11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

#### **11.3.2. Clôtures**

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrurerie ...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

#### **11.3.3. Aménagement des abords et tenue des parcelles**

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

#### **11.3.4. Enseignes**

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places par logement ;

**12.2.** Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :

- Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.
- Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

**12.3.** Pour toutes les constructions et installations autorisées, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

### **13.1. Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

### **13.2. Plantations-espaces verts**

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire).

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.

Une surface minimum de 10% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences seront choisies dans les espèces locales, en veillant à leur diversité.

Voir liste d'espèces végétales locales en annexe du présent règlement.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

#### **ARTICLE UF 14**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Obligations non réglementées par le PLU.

#### **ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Obligations non réglementées par le PLU.