

1 LES ZONES URBAINES

1.2 Dispositions applicables à la zo11e UE

1.2 Dispositions applicables à la zone UE

La zone **UE** est dédiée à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique pour favoriser le maintien et le développement du tissu économique.

Le secteur **UEm** favorise la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique. Elle permet également l'installation d'activités de services avec accueil de clientèle, de commerces de détail, et de bureaux (non rattachés aux activités implantées dans le même site d'activités) dans des périmètres délimités au règlement graphique.

Le secteur **UEi** est exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros

susceptibles de générer des risques ou des nuisances. L'hébergement hôtelier et touristique, les commerces de détail, les bureaux non rattachés à une activité implantée dans le même site d'activités, et les équipements ouverts au public y sont interdits pour cette raison.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans la 1^{re} partie au 4.2 « *Les autres dispositions communes à toutes les zones* », complétées par les dispositions suivantes.

CHAPITRE A

ZONE UE - DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

I. Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions*, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Exploitation forestière**;
- Les constructions* relevant de la destination *Habitation** à l'exception des locaux nécessaires au gardiennage d'une activité autorisée dans la zone;
- Les constructions relevant de la sous-destination *Hébergement hôtelier et touristique**;
- Le stationnement des caravanes et des résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- Les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone;
- L'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone à l'exception de celles mentionnées en A.2.

A.1.2 En secteur UEm

Sont également interdits, les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions relevant de la sous-destination *Artisanat et commerces de détail* en dehors des polarités commerciales majeures et intermédiaires et en dehors des pôles de services identifiés au règlement graphique;
- Les constructions relevant de la sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* en dehors des polarités commerciales majeures et intermédiaires et en dehors des pôles de services identifiés au règlement graphique;
- L'extension* des constructions existantes relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail** situées en dehors des pôles de services identifiés au règlement graphique,

A.1.3 En secteur UEi

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail**;
- *Restauration**;
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**;
- *Centre de congrès et d'exposition**;
- *Cinéma**;
- *Équipement d'intérêt collectif et services publics**, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

ARTICLE A.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

A.2.1 Dans toute la zone UE

Sont admis, sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination *Bureau** à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur le site d'activités ;
- Les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination *Entrepôt** à condition qu'elles bénéficient d'un traitement qualitatif garantissant leur intégration paysagère ;
- Les dépôts non couverts de matériaux à conditions qu'ils soient rattachés à une activité exercée dans la zone et qu'ils bénéficient d'un traitement de qualité garantissant leur intégration paysagère ;
- Les locaux à usage de gardiennage dès lors qu'ils sont intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié;
- Les constructions, extensions, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Exploitation agricole** dans le cadre de l'agriculture urbaine* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

A.2.2 En secteur UEm

Sont également admis les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination *Restauration** à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les locaux accueillant une activité accessoire* aux activités de production ou de fabrication, tels

que les espaces de présentation ou d'exposition de type showroom, les locaux de vente, les restaurants d'entreprise, etc. ;

- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination *Restauration** dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm, avec un maximum de 500 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination *Hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination *Bureau** situées en dehors des périmètres tertiaires, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Dans les **périmètres tertiaires** identifiés au règlement graphique, sont autorisées les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination *Bureau** qu'elles soient ou non nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur le site ;
- Dans les **pôles de services** identifiés au règlement graphique, sont autorisées :
 - Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail** dans la limite d'une surface de plancher totale de 100 m², ou de la sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
 - La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm avec changement de destination vers la sous-destination *Artisanat et commerce de détail** dans la limite d'une surface de plancher totale de 100 m², ou vers la sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
 - L'extension des constructions relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail** dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm sans pouvoir dépasser 300 m² de surface de plancher totale, ou de la sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Dans les **polarités commerciales majeures et intermédiaires**, sont autorisées les constructions relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail* dans le respect de l'OAP Commerce ainsi que de la sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Dans les **périmètres tertiaires, les pôles de services et les polarités commerciales majeures et intermédiaires**, sont également autorisées toutes les autres destinations autorisées dans le secteur UEm.

CHAPITRE B

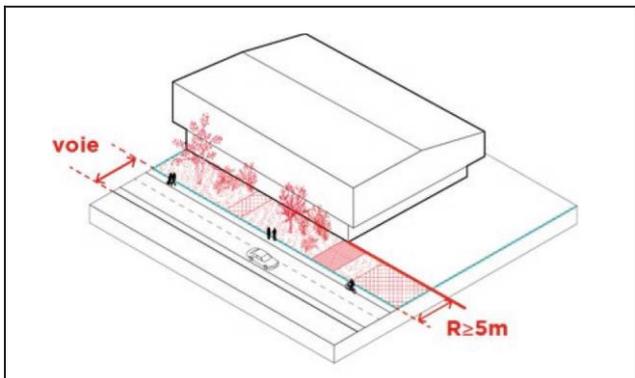
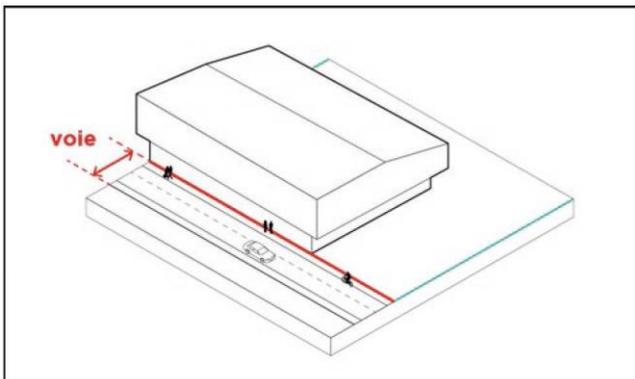
ZONE UE - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE B.1- Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.7.7.7 Implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques et aux voies

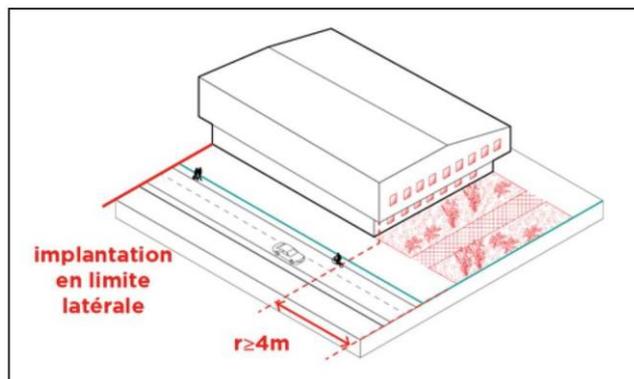
Sauf indication contraire figurant au règlement graphique, les constructions* peuvent être implantées soit à l'alignement* de l'emprise publique ou voie soit en recul* minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique* ou à la voie.



Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1. de la 1^{re} partie au 4.2 «Les autres dispositions communes à toutes les zones», afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

B.7.7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Les constructions* peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait* de 4 mètres minimum de toutes les limites séparatives du terrain d'assiette* du projet.



Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.2. de la 1^{re} partie au 4.2 «Les autres dispositions communes à toutes les zones», afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

En cas de terrain contigu au secteur UMd, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

B.1.2 Hauteur* et Volumétrie des constructions*

B.7.2.7 Hauteur* des constructions

Sauf indication figurant au règlement graphique, la hauteur* des constructions n'est pas limitée.

Toutefois, en cas de terrain contigu au secteur UMd, la hauteur de la construction est limitée à 18 mètres.

ARTICLE B.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1 Aspect des constructions* nouvelles et existantes

B.2.7.7 Façades*

Toutes les façades* d'une construction vues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et être traitées avec la même qualité de finition que les façades* principales.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

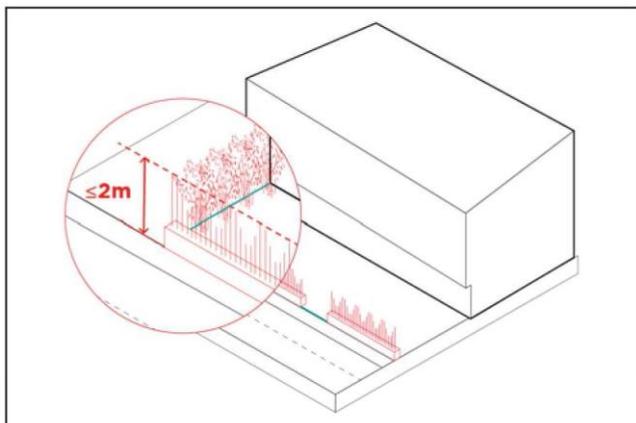
Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.

B.2.2 Clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en ire partie au 4.2 « *Les autres dispositions communes à toutes les zones* », complétées par les dispositions suivantes.

Sauf en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres sur toutes les limites.



Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE B.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

B.3.1 Coefficient de biotope par surface*

- Les dispositions applicables aux constructions relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail** et situées dans une polarité commerciale majeure ou intermédiaire (hors galeries marchandes) sont définies dans les dispositions communes à toutes les zones.

- Dans le cas où le projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée du CBS, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon les dispositions particulières prévues en ire partie au B.3.2 paragraphe 7.

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima le CBS* suivant :

Dans toute la zone UE :

- CBS de 0,3;
- Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :
 - 40 % pour une toiture à pente(s)
 - 60 % pour une toiture terrasse

Dans le cas d'une extension créant au moins 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol y compris s'il s'agit d'une extension limitée* au sens du lexique, le projet doit intégrer des surfaces éco aménagées permettant d'atteindre le CBS* suivant :

- Si le projet n'aggrave pas l'artificialisation des sols existante avant travaux :
 - CBS* de 0,1;
 - Ou pas de CBS si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de:
 - 40 % pour une toiture à pente(s)
 - 60 % pour une toiture terrasse
- Si le projet aggrave l'artificialisation des sols existante avant travaux :
 - CBS* de 0,2;
 - Ou CBS de 0,1 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :
 - 40 % pour une toiture à pente(s)
 - 60 % pour une toiture terrasse

Dispositions spécifiques applicables aux constructions situées dans les pôles de services et les périmètres tertiaires et relevant des sous destinations *Artisanat et commerce de détail, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, *Bureau** et *Restauration**.**

1. LES ZONES URBAINES

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima un CBS* de 0,4.

B.3.2 Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres* des parcelles destinés au dépôt, à l'entreposage ou au stockage de matériel ou de produits doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné dans l'objectif de minimiser leur impact visuel depuis les emprises publiques ou voies.

Les espaces libres* situés dans les retraits des parcelles contiguës à la zone UM doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

Mercedes Cid

De: DELAMBILY Laurent <Laurent.DELAMBILY@nantesmetropole.fr>
Enviado el: martes, 29 de mayo de 2018 17:00
Para: Mercedes Cid
Asunto: RE: EXTOL et PLUm

Bonjour Mme Cid,

Pour répondre à votre interrogation, je vous précise que les activités de production/fabrication autorisées en UEm correspondent aux activités industrielles autorisées en UEi
L'objectif de la création d'une zone UEi est de renforcer/sauvegarder la vocation industrielle de certains secteurs
Pour autant la zone UEm n'interdit pas les activités industrielles
Bien entendu, quel que soit le secteur, les activités sont soumises aux règles des ICPE donc de ce point de vue pas de différence entre UEm et UEi.

Secteur 1 **Vocation/ambition**

UEm Zones d'activités dans lesquelles la diversité des activités économiques est recherchée
Sont autorisés tous types d'activités économiques dont certaines sous conditions : bureaux (non rattachés aux activités), commerces de détail, services et équipements
Sont interdits les logements, les hébergements, les hôtels

UEi Zones d'activités dans lesquelles les conditions de maintien et de développement du socle industriel t I9gistique sont renforcées en interdisant les autres destinations économiques concurrentielles :
Interdiction de l'hôtellerie, hébergement et logements, services, commerces de détail et bureaux (non .-attachés à une activité autorisée)

Dans toute **1^a** zone UEm

Tous types d'activités industrielles et artisanales + nouvelles activités de restauration de moins de 300m de SP.

L'extension des restaurants existants est autorisée à proportion d'un maximum de 30% de l'existant et avec un plafond de surface totale de 300m

Souhaitant avoir répondu à votre interrogation, je demande à mon assistante de caler un point d'échange avec vous.

Bien cordialement,

Laurent DELAMBILY
Responsable de service
Développement Économique
Pôle Erdre et Loire - Nantes Métropole
222, Bd Jules Verne

[Numero de pagina]



De: Mercedes Cid [mailto:mercedes.cid@extol.fr]

Envoyé : lundi 28 mai 2018 19:50

A' : DELAMBILY Laurent

Objet : EXTOL et PLUm

Bonsoir M.DELAMBILY,

Suite à notre conversation de vendredi, je me permets de revenir vers vous car comme je vous l'indiquais, j'ai un doute concernant la définition de la zone UEm:

Selon le texte du projet PLUm, je cite:

"le secteur UEm favorise la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique. Elle permet également l'installation d'activités de services avec accueil clientèle, de commerces de détail et de bureaux dans des périmètres délimités au règlement graphique."

Est-ce que le terme "production" doit être interprété au sens industriel car le terme industrie n'apparaît que pour la zone UEi "le secteur UEi est exclusivement dédié aux activités industrielles"?

Pensez-vous que la définition de la zone UEm inclut bien la situation d'EXTOL?

Est-ce que cette définition peut-être clarifiée de façon à ne pas avoir de doute quant à la situation d'EXTOL?

Pour cette raison, je vous demandais aussi la possibilité d'inclure EXTOL dans la zone UEi car elle se trouve à un bout, à la fin de la zone UEi: si elle est incluse dans le périmètre de la UEi, il n'y aurait alors plus de doute à ce sujet, n'est-ce pas?

Vous faisiez également mention par téléphone de la possibilité en Septembre de demander au Prefet de nous autoriser l'exploitation 3 ou 4 mois avant la mise en pratique du PLUm afin de ne pas nous pénaliser.

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour échanger.

Meilleures salutations

Mercedes CID
Direction Ex.toi France

Portable: 06 99 84 99 03

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUm – ARRETE PROJET-SECTEUR D'IMPLANTATION D'EXTOL FRANCE

