

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone UG

La zone UG est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des bureaux et des commerces. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 - Zone UG - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle présente;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier ;
4. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

Article 2 - Zone UG - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage de gardiennage, dès lors qu'elles sont directement liées aux activités implantées dans la zone ;
2. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 dans la limite d'un plafond de surface hors œuvre brute (SHOB) de 50 m² pour les bâtiments à vocation d'habitation ;
3. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2 ;
4. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de NANTES ATLANTIQUE, les dispositions prévues à l'article L.147-5 du code de l'urbanisme s'appliquent différemment selon les zones (A,B,C et D) délimitées par le PEB figurant dans les annexes du PLU, auxquelles il convient de se reporter ;
5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
6. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UG - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- ainsi qu'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des **accès** doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.2.3 – Dispositions particulières

Les accès sont interdits le long de la RD85, hors zones agglomérées, à l'exception des ouvrages et installations liés à la gestion des routes.

Article 4 - Zone UG - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Article 5 - Zone UG - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres pour toute construction afférente au gardiennage.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine d'intérêt végétal paysager est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;

Article 7 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être égal à la moitié de la hauteur H1 de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois l'implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives et fond de terrain:

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond de terrain.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur H1 de la construction avec un minimum de 9 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et fond de terrain dès lors qu'elles ont une hauteur plafond H2 de 3,20 mètres, mesurée sur la limite séparative ou en retrait de cette limite.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
- lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

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

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H1 de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Article 9 - Zone UG - Emprise au sol des constructions

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 10 - Zone UG - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

Toutefois la hauteur H1 des constructions destinées au gardiennage est limitée à 3,20 mètres et la hauteur plafond H2 des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade H1.

Article 11 - Zone UG - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 - Clôtures

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement. Les matériaux médiocres sont interdits.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

11.3 - Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.4 - Dispositions diverses

11.4.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.4.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UG - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles UG1 et UG2.

12.1. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de SHON.

Dans les opérations de lotissements, habitat groupé et de collectifs :

1. il n'est exigé aucune place supplémentaire pour visiteurs pour une SHON inférieure à 300m² ;
2. il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 300m² pour une SHON égale ou supérieure à 300m².

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de SHON.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 301 et 1.000 m² de SHON.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON au-delà de 1.000 m² de SHON.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2. Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et voies.

12.5. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 300 et 5.000 m² de SHON, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà de 5000 m² de SHON.

Article 13 - Zone UG - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100m² d'espaces libres.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3 - Dispositions particulières

13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UG - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.