ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UF est destinée à l'accueil des activités économiques non compatibles avec la proximité de l'habitat.
Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UF comprend un sous-secteur :

- le secteur UFc, destiné à l'accueil des activités économiques du type des activités commerciales, de services privés et publics, PME-PMI.

OBJECTIFS DES REGLES

Le règlement de cette zone s'attache à :
- Permettre l'implantation et l'extension des activités commerciales, artisanales et industrielles
- Optimiser le potentiel constructible,
- Encourager la réalisation d'architecture de qualité.

ELÉMENTS PARTICULIERS SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU SOL

- La zone est concernée par le risque de submersion marine : se référer aux dispositions générales.
- La zone est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire
- La zone est concerné par la servitude d'utilité publique sur l'ancien site chimique de la société Innospec
- la zone est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- la zone est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. L.123-1-5-III-2du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone et du voisinage ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les aires de jeux et de sport,

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Les golfs,
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitations,

Dispositions complémentaires à la zone UF strict :
Sont interdites :

- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions et installations à usage commercial non liées à une activité artisanale, industrielle ou de bureaux existante dans la zone

Dispositions complémentaires au secteur UFc :
Sont interdites :

- Les constructions et installations à usage industriel

En secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique :

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :
- des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - **a.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - **b.** Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire sont interdites les constructions nouvelles.

En secteurs concernés par la servitude d'utilité publique sur l'ancien site chimique de la société Innospec sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les dispositions de la SUP.

ARTICLE UF2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

Dans la zone UF strict et le secteur UFc :

- les constructions et installations à usage de bureaux
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Uniquement dans la zone UF strict :

- les constructions et installations à usage industriel
- les constructions et installations à usage d'entrepôts,

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Uniquement dans le secteur UFc :

- les constructions à usage de commerce
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier
- la reconstruction à l'identique après sinistre des habitations existantes

Sont admis sous conditions :

Dans la zone UF strict et le secteur UFc :

- Les aires de stationnement, si elles sont en lien avec les équipements, constructions et installations présents ou prévus sur la zone.
- Sauf dispositions contraires mentionnées au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la démolition ou la transformation de tout ou partie d'un mur maçonné traditionnel implanté en limite de voie ou d'emprise publique peut être admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
  - - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
  - - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

Dans la zone UF strict :

- les constructions à usage commercial à condition d'être strictement liées à une activité artisanale, industrielle ou de bureaux existante dans la zone.

Dans le secteur UFc :

- Les constructions à usage d'entrepôts liées à une activité de vente existante sur place.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3
VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

Les voies nouvelles nécessaires à la desserte des opérations de construction ou d'aménagement devront satisfaire aux règles concernant l'accessibilité des bâtiments et des aménagements vis-à-vis de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des véhicules, des piétons, et des cycles.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toute création de nouvel accès sur les RD 77 et RD 723 (au sud de son intersection avec la RD 77) est interdite hors agglomération. Hors agglomération et en zone urbanisée, toute création d'accès sur ces deux routes départementales est à éviter ; en cas de nécessité, tout projet de création d'accès devra avoir obtenu l'aval du gestionnaire de la voie avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.
Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les conditions de desserte présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

sera appréciée par le Conseil Départemental compte-tenu, notamment, de la disposition des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UF4
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- 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.
Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

II- Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

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

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le débit de fuite ne devra pas excéder 3 litres / seconde / hectare de projet

ARTICLE UF5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UF6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :
- à 5m au moins de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- à 35m au moins de l'axe de la RD77 et de la RD723

De manière dérogatoire, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction qui ne respectait pas cette règle, à condition que cette extension ne vienne pas aggraver la situation existante.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UF7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone UF strict :
Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), soit à 6,00 mètres au moins des limites séparatives,
Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le secteur UFc :
Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), soit à 3,00 mètres au moins des limites séparatives,

ARTICLE UF8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimum de 5,00 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Dispositions particulières au secteur UFc :
Non réglementé.

ARTICLE UF9
EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette.
Dans les secteurs dont la cote est inférieure à 4,40 m NGF, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UF10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UF strict :
Non réglementé.

Dans le secteur UFc :
La hauteur des constructions au faîtage ou à l'acrotère est limitée à 12 m.

ARTICLE UF11
ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
D'une manière générale, sauf en cas de projet d'une grande richesse architecturale, les principes suivants doivent être respectés :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs. Les couleurs soutenues sont autorisées.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
Les clôtures sont grillagées de teinte neutre. Elles peuvent être doublées d'une haie.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité.
Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et de distances de visibilité aux accès existants ou projetés.
Dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire et/ou par le risque de submersion marine, au minimum un niveau de plancher habitable doit être implanté au-dessus de la cote de référence du risque.

Eléments de patrimoine protégés
Les éléments de patrimoine (façades, quais, murs en pierre...) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.123-1-5-III-2du code de l'urbanisme.
Ils sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UF12
STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

ARTICLE UF13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives plantées en pleine terre sur une largeur minimale de 1,5 m.
Les essences locales seront privilégiées pour toutes les plantations.

Conformément au règlement pluvial, la surface imperméabilisée ne dépassera pas 50% de la surface de l'unité foncière assiette du projet.

Eléments de paysage protégés
Les éléments de paysage (jardins, parcs, haies, arbres remarquables...) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.123-1-5-III-2du code de l'urbanisme.
Ils sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF15

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).
La recherche de la performance énergétique est recommandée afin de maitriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.
Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est recommandée.

ARTICLE UF16
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009