







RÈGLEMENT

















SOMMAIRE

PRÉAMBULE	7
1 ^{re} PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
2° PARTIE - RÈGLEMENT DE ZONES	53
3° PARTIE - RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE	109
LISTE DES ANNEXES	213

SOMMAIRE DÉTAILLÉ

PRÉAMBULE	7
1. Champ d'application du règlement du PLUm	8
2. Liens du règlement avec les autres documents composant le PLUm	8
3. Articulation des règles du PLUm avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	8
4. Structure du règlement écrit du PLUm	10
5. Mode d'emploi du règlement	11

1 ^{re} PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
1. Champ d'application de la règle d'urbanisme	14
2. Les différentes zones du plan local d'urbanisme	15
3. Lexique	16
4. Les dispositions communes à toutes les zones	26
4.1 Les prescriptions graphiques du règlement et les règles associées	26
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Chapitre C - Desserte des constructions	
4.2 Les autres dispositions communes à toutes les zones	30
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Chapitre C - Desserte des constructions	50
5. Les dispositions applicables aux zones à risques naturels	50
5.1 Le risque d'inondation (hors PPRI)	50
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	50
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
5.2 Le risque de mouvement de terrain	52

2° PARTIE - RÉGLEMENT DE ZONES	53
1. Les zones urbaines	55
1.1 Dispositions applicables à la zone UM	
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	61
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Chapitre C - Desserte des constructions	81
1.2 Dispositions applicables à la zone UE	83
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	84
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
1.3 Dispositions applicables à la zone US	89
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	90
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
2. Les zones à urbaniser	93
2.1 Dispositions applicables à la zone 1AU	94
2.2 Dispositions applicables à la zone 2AU	94
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
3. Les zones agricole, naturelle ou forestière	97
3.1 Dispositions applicables à la zone A	
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
3.2 Dispositions applicables à la zone N	103
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	104
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
3° PARTIE - RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE	109
1. Les dispositions communes au patrimoine	110
Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	110
Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
2. Les dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux	114
3. Les dispositions spécifiques aux séquences urbaines	173
LISTE DES ANNEXES	213

1 LES ZONES URBAINES

1.2 Dispositions applicables à la **zone 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 « *Les 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

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

- Les constructions*, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sousdestination 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 et le changement de destination 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 commerce 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 sousdestination *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 sousdestination *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 sousdestination *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 sousdestination 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 (intégrant l'existant et l'extension), ou de la sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*;
- Les constructions nouvelles et extensions relevant de la sous-destination *Restauration** dans la limite de 500 m² de surface de plancher totale (intégrant l'existant et l'extension).



- Dans les polarités commerciales majeures et intermédiaires et dans les périmètres de projet urbain intégrant des commerces identifiés au règlement graphique, sont autorisées les constructions neuves, extensions, réhabilitations relevant des destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UEm ainsi que de la sous-destination Artisanat et commerce de détail* dans le respect de l'OAP Commerce et de la sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- Dans les périmètres tertiaires et les pôles de services, sont également autorisées toutes les autres destinations autorisées dans le secteur UEm.

CHAPITRE B

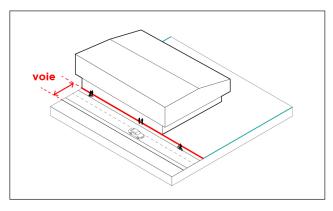
ZONE UE - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

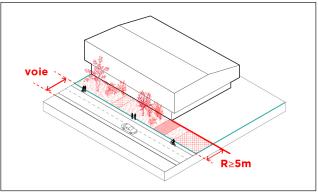
ARTICLE B.1 - Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 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.

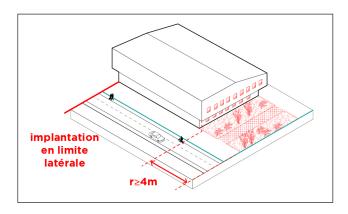




Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1. de la 1^{re} partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

B.1.1.2 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.1.2.1 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.2.1.1 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.

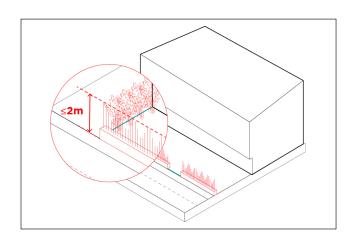
Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant 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 1^{re} 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 1^{re} partie au B.3.2 paragraphe 8.

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, le CBS s'applique aux seules extensions 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 relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détail*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Restauration* et les constructions situées dans les périmètres tertiaires et relevant des sous destinations Bureau* et Restauration*.

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.



Siège de Nantes Métropole : 2 Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48

