

Département de Loire-Atlantique  
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2

*Dossier d'Approbation*

ZONE Ue

Pièce n°3a : Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé  
à la délibération du 4 mars 2014

Le Maire, Robert HUS

Document visé par la  
Préfecture de NANTES  
Le 04 avril 2014  
(Contrôle de Légalité)



U 925

| PLU              | Prescrit   | Arrêté     | Approuvé                                   |
|------------------|------------|------------|--|
| Elaboration      | 19/04/2006 | 04/07/2007 | 24/11/2009<br>(opposable le<br>24/11/2009) |
| Modification n°1 | 19/09/2012 |            | 19/03/2013                                 |
| Modification n°2 | 26/08/2013 |            | 04/03/2014                                 |

## Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique

La zone urbaine à vocation économique correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires) et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

**Rappel concernant les zones humides :** dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

### Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

### Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires), de services ainsi que les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### Article Ue 3 - Voirie et accès

#### 1 - Accès

La création d'accès individuels directs aux RD 723 et RD 58 sont interdits. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdit.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sans manœuvre.

## **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

### *1 - 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.

### *2 - Assainissement 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, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

#### **Eaux résiduaires industrielles**

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

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

#### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

#### **Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

#### **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

#### **Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m au minimum est imposée entre bâtiments non contigus.

#### **Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, ...)

## Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### 2 - Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

## Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

### Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 500 m<sup>2</sup>.
- 1 place par fraction de 75m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 500 m<sup>2</sup>.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

### Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

### Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante
- 

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 3) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- 5) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts, ...

### **Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans Objet