

Département de Loire-Atlantique
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Dossier d'Approbation

Pièce n°3a : Règlement écrit modifié

ZONE JAUI

Vu pour être annexé
à la délibération du 4 mars 2014

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

Le Maire, Robert HUS



U 925

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

Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur 1AUI

La zone 1 AUI comprend un sous secteur 1 AUIz destiné à l'accueil d'équipement public et d'intérêt collectif s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

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 1AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article 1AUI 2.

Article 1AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissements publics ou privés d'intérêt public ou collectifs sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti
2. En secteur 1 AUIz, les constructions et installations doivent inscrire dans le cadre du programme de la ZAC de la Fontaine aux Bains.
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, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Article 1AUI 3 - Voiries et accès

1 - Accès

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.

La création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

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.

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 1AUI 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.

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 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites d'emprise des voies.

Article 1AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.

Article 1AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AUI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Article 1AUI 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 m² y compris les accès.

Ratio :

- Salle de spectacle, de réunion, de sports : 1 place pour 3 personnes,
- Stade, terrain de sports parc de loisirs : 1 place pour 3 personnes
- Cliniques ; foyers, maisons de repos : 1 place pour 2 lits

- 1) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.
- 2) Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3) 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.
- 4) 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.

Article 1AUI 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 5) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 7) 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.
- 8) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² de surface.

Article 1AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.