

Département de Loire-Atlantique
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Dossier d'Approbation

Pièce n°3a : Règlement écrit modifié

ZONE 2 ALU

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 (opposable le 24/11/2009)
Modification n°1	19/09/2012		19/03/2013
Modification n°2	26/08/2013		04/03/2014

Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb, 2AUe et 2 AUI

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 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

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

- 1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2) Le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logement(s) sous réserve que cela se fasse dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti.
- 3) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

Les extensions, annexes et dépendances ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol existante

- 4) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages de transport électrique sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU
- 6) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone
- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En dehors des marges de recul indiqués au plan, le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :
 - ✓ 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport aux emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
 - ✓ 75m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles
 - ✓ 25 m par rapport à l'axe des autres RD
 - ✓ 5m par rapport à l'alignement des autres voies

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants en cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

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

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m,

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4m à l'égout
- 2) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 3) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article 2AU 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, les vérandas, ... à l'exception des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

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

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article 2 AU 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.

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public 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.

Sont imposées pour les logements un minimum de :

- 3 places par logement individuel sur la parcelle
- 2 places par logement en collectif

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 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) 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.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet