

Département de Loire-Atlantique
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Dossier d'Approbation

ZONE A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous secteur Anc où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite

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 A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les annexes et dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole sont interdites.
- 3) Le stationnement de caravanes, mobil home, bungalow sur des terrains non bâtis
- 4) En secteur Anc, toute construction à usage agricole est interdite

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

- 1) Les affouillements et 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 ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

A. De plus dans le secteur A uniquement :

- a) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires, ou technique (impossibilité justifiée de réaliser le logement dans les conditions fixées)
- b) Les activités de diversification (gîte, vente, activité éducative, ...) **réalisées dans le prolongement de l'activité agricole** (l'activité de production agricole restant la principale) sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans les bâtiments existants et que l'assainissement soit réalisable. Dans ce cadre, les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants. Une extension limitée pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité du bâtiment.
- c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destinée à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à

l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

- d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- g) 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.

B. De plus dans le secteur Anc uniquement :

- a) Les extensions des constructions et installations à usage agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

Article A 3 - Voiries et accès

1 - Accès

La création d'accès individuel directs aux RD 723 et RD 58 est interdite. La modification ou la création d'accès aux autres RD est soumise à l'avis des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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 dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvres.

Article A 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.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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.

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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L. 111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales 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 emplacements 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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

2) L'implantation des annexes et dépendances au logement en limite séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade située sur la limite n'excède pas 4 m.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées avec un retrait minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives:

Article A 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 A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- 2) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder : Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables,
- 3) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 4) 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.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

Article A 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.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

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 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

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

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 A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) 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.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.